



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



MARKA
DOĞU MARMARA
KALKINMA AJANSI

Kocaeli-Kartepe Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde Kayak Merkezi ve Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



MARKA
DOĞU MARMARA
KALKINMA AJANSI

Kocaeli-Kartepe Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde Kayak Merkezi ve Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu



2021
HAZİRAN

RAPORUN KAPSAMI

Bu n fizibilite raporu, potansiyel yatırımcılara rehberlik etmek amacıyla Kocaeli ili Kartepe ilçesinde kayak merkezi ve otel yatırımının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Doğu Marmara Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporda yer alan bilgi ve analizler raporun hazırlandığı zaman diliminde doğru ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklar ve bilgiler kullanılarak, yatırımcıları yönlendirme ve bilgilendirme amaçlı olarak yazılmıştır. Rapordaki bilgilerin değerlendirilmesi ve kullanılması sorumluluğu, doğrudan veya dolaylı olarak, bu rapora dayanarak yatırım kararı veren ya da finansman sağlayan şahıs ve kurumlara aittir. Bu rapordaki bilgilere dayanarak bir eylemde bulunan, eylemde bulunmayan veya karar alan kimselere karşı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Doğu Marmara Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Doğu Marmara Kalkınma Ajansına aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Doğu Marmara Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	5
2. EKONOMİK ANALİZ	7
2.1. Sektörün Tanımı	7
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	8
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	8
2.2.2. Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Teşvikler	9
2.2.3. Diğer Teşvik ve Avantajlar	10
2.2.3.1. Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği	10
2.2.3.2. Emlak Vergisi Muafiyeti	10
2.2.3.3. Bina İnşaat Harcı İstisnası	10
2.3. Sektörün Profili	11
2.3.1. Dünyada Uluslararası Turizm	11
2.3.2. Türkiye’de Turizmde Gelişmeler	15
2.3.2.1. Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri	15
2.3.2.2. Konaklama Tesisleri, Geceleme Sayıları ve Doluluk Oranları	16
2.3.2.2.1. Kocaeli’de Konaklama Tesisleri ve Doluluk Oranları	22
2.3.3. Dünyada Kış Turizmi	25
2.3.4. Türkiye’de Kış Turizmi	30
2.3.4.1. Kış Dönemi Gelen Ziyaretçi Sayıları	35
2.4. Kapasite ve Talep Tahmini	36
2.5. Girdi Piyasası	38
2.6. Pazar ve Satış Analizi.....	39
3. TEKNİK ANALİZ	44
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	44
3.2. İnsan Kaynakları.....	47
4. FİNANSAL ANALİZ	51
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	51
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	54
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ.....	54

TABLÖLAR

Tablo 1: 5. Bölge Teşvik Unsurları.....	8
Tablo 2: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri	12
Tablo 3: 2019 Yılı Ülkelere Göre Türkiye'ye Gelen Turist Sayısı (İlk 5).....	15
Tablo 4: Belediye Belgeli Tesislerin Türlerine Göre Dağılımı (2020).....	16
Tablo 5: Belediye Belgeli Tesislerin İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Dağılımı .	17
Tablo 6: Turizm Belgeli Tesislerin Tür ve Sınıflarına Göre Tesis, Oda ve Yatak Sayıları (2020).....	19
Tablo 7: İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Turizm Belgeli Tesislerin Dağılımı (2020).....	20
Tablo 8: Ülkelere Göre Kayak Merkezleri Sayısı (İlk 20).....	26
Tablo 9: Uluslararası Kayakçı Akımları	30
Tablo 10: Türkiye'de Kış Temalı TM/KTKGB'lerin Durumu	32
Tablo 12: Bazı Kayak Merkezlerinin Bağlı Olduğu İlçelerdeki Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranları	37
Tablo 13: Yıllık İşletme Giderleri:.....	39
Tablo 11: Öngörölen Fiyat Listesi	41
Tablo 14: Yıllık İşletme Gelirleri.....	43
Tablo 15:Kartepe İlçesinde Yer Alan Bakanlık İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri	45
Tablo 16: Kartepe İlçesinde Yer Alan Belediye İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri	45
Tablo 17: Kocaeli İli Sıcaklık ve Yağış Değerleri.....	46
Tablo 18: Kocaeli İli En Yüksek Yağış, En Hızlı Rüzgâr ve En Yüksek Kar Değerleri	46
Tablo 19: Kocaeli İli ve Kartepe İlçesi Nüfusu (2016-2020).....	47
Tablo 20: Kocaeli İli Çalışma Çağındaki Nüfus (2016-2020).....	48
Tablo 21: Kocaeli İli Eğitim Durumu İstatistikleri (2016-2020)	48
Tablo 22: Kocaeli İlindeki Üniversitelerde Turizm İlintili Bölüm ve Öğrenci Sayıları.....	49
Tablo 23: İşletme Personel Tablosu	49
Tablo 24: Kayak Merkezi Mekanik Tesis Sabit Yatırımı	53
Tablo 25: Sabit Yatırım Tutarı.....	53

ŞEKİLLER

Şekil 1:Uluslararası Turist Varış Sayıları ve Turizm Gelirleri	11
Şekil 2: Dünya İhracatında İlk 5 Sektör.....	12
Şekil 3: Dünya Turizm İhracatı - Mal İhracat Geliri Büyüme Oranları Karşılaştırması.....	13
Şekil 4: Dünya Turizm Ziyaretçi Sayıları ve Ziyaretçi Değışim Oranı (2019)	13
Şekil 5: En Çok Turizm Geliri Elde Eden İlk 10 Ülke (2019).....	14

Şekil 6: En Çok Turizm Harcaması Yapan İlk 10 Ülke (2019)	14
Şekil 7: Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri:	15
Şekil 8: Ziyaretçilerin Kişi Başı Ortalama Harcamaları ve Yıllık Değişimleri	16
Şekil 9: Belediye Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı ve Doluluk Oranları	18
Şekil 10: Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Yatak Sayısı Gelişimi	18
Şekil 11: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları	21
Şekil 12: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranları ..	21
Şekil 13: Kocaeli İli Konaklama Tesis Sayısı İstatistikleri (2016-2020)	22
Şekil 14: Kocaeli İli Konaklama Tesis Yatak Kapasitesi İstatistikleri (2015-2020)	22
Şekil 15: Kocaeli İli Konaklama Tesis Doluluk Oranları İstatistikleri (2015-2019)	23
Şekil 16: Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Tesise Geliş Sayısı İstatistikleri (2015-2019)	23
Şekil 17: Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Toplam Geceleme Sayısı İstatistikleri (2015-2019)	24
Şekil 18: Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Ortalama Kalış Süresi İstatistikleri (2015-2019)	24
Şekil 19: Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Tesise Geliş Sayısı Yerli/Yabancı Ziyaretçi İstatistikleri (2015-2019)	25
Şekil 20: Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Toplam Geceleme Sayısı Yerli/Yabancı Ziyaretçi İstatistikleri (2015-2019)	25
Şekil 21: Bölgelere Göre Kayak Merkezi Dağılımı (%)	26
Şekil 22: Bölgelere Göre Lift Dağılımı (%)	27
Şekil 23: Ülkelere Göre 4'den Fazla Lifti Olan Kayak Merkezlerinin Sayısı (İlk 20 Ülke)	28
Şekil 24: Dünya Kayak Ziyaretçilerinin Pazar Payı (%)	28
Şekil 25: Bölgelere Göre Kayakçı Sayısı	29
Şekil 26: Kış Sporları Turizmi Temalı KTKGB'ler ve TM'ler	33
Şekil 27: Kış Dönemi Gelen Ziyaretçi Sayıları (Aralık-Mart)	36
Şekil 28: Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri Değişimi	37
Şekil 29: Kartepe'nin Kocaeli'deki Konumu	44

KARTEPE KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİNDE KAYAK MERKEZİ VE OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Kartepe Kùltür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde Kayak Merkezi ve Otel Yatırımı	
Üretilcek Ürün/Hizmet	Konaklama ve Kayak Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Kocaeli - Kartepe	
Tesisin Teknik Kapasitesi	Kayak Merkezi (Ayrılabilir Kapalı Sistem 4 kişilik 1500 kişi/saat taşıma kapasiteli 1 adet Telesiyej) ve 4 yıldızlı, 120 oda ve 240 Yatak Kapasiteli Otel	
Sabit Yatırım Tutarı	14.280.028 \$	
Yatırım Süresi	2 yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	% 80 (4 aylık sezon ortalaması)	
İstihdam Kapasitesi	94 Kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	6,5 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	Kayak Merkezi: 93 Otel: 55	
İlgili GTİP Numarası		
Yatırımın Hedef Ülkesi	Almanya, İngiltere	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 12: Sorumlu Üretim ve Tüketim
Diğer İlgili Hususlar		

Subject of the Project	<i>Ski Center and Hotel Investment</i>	
Information about the Product/Service	<i>Accommodation and Ski Service</i>	
Investment Location (Province-District)	<i>Kocaeli / Kartepe</i>	
Technical Capacity of the Facility	<i>Ski Center (1 Detachable Closed Type Chairlifts with Automatic Clamps for 4 people and 1500 persons / hour carrying capacity) and 4-Star, 120-Room and 240-Bed Capacity</i>	
Fixed Investment Cost (\$)	<i>14.280.028 \$, 1 \$= 8.67 TRY</i>	
Investment Period	<i>2 Years</i>	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	<i>80 % (4-month season average)</i>	
Employment Capacity	<i>94 Staff</i>	
Payback Period of Investment	<i>6,5 Years</i>	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	<i>Ski Center: 93 - Hotel: 55</i>	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service		
Target Country of Investment	<i>Germany, United Kingdom</i>	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	<i>Goal 8: Decent Work and Economic Growth</i>	<i>Goal 12: Responsible Consumption and Production</i>
Other Related Issues		

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Uluslararası Bilimsel Turizm Uzmanları Birliği (AIEST) turizmi “insanların devamlı ikamet ettikleri, çalıştıkları ve her zamanki olağan ihtiyaçlarını karşıladıkları yerlerin dışına seyahatleri ve buralardaki, genellikle turizm işletmelerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek, geçici konaklamalarından doğan olaylar ve ilişkiler bütünü” olarak tanımlamaktadır.

Turizm; deniz, yayla, kongre, mağara, kültür, yat, kış, golf, inanç, akarsu, kurvaziyer, av ve termal olarak çeşitlilik göstermektedir. Kış turizmi ise, genellikle odağında kayak ve kış sporlarının bulunduğu ve buna uygun karlı ve eğimli alanlara yapılan seyahatleri, konaklama ve diğer hizmetlerden yararlanmayı kapsayan faaliyet ve ilişkilerin bütünü olarak tanımlanmaktadır. ( zbay, 2018)

Kış turizmi genellikle dağların karla kaplandıktan sonra gerçekleştiği sportif yönü ağır basan bir turizm çeşididir. Kış turizmi; temiz dağ havası alma, doğada vakit geçirme ve sportif etkinliklerde bulunma fırsatı sağlar. Kış turizminin temelinde kayak alışkanlığı vardır ve gelişmesinin nedeni kayaktır. Fakat kış turizmi sadece kayakla sınırlı değildir. Doğa araştırmaları, tırmanma, yürüyüşler, kayak-snowboard gibi kış sporlarını, çeşitli eğlence ve animasyon programlarını bünyesinde barındıran, konaklama, ulaşım hizmetleri veren, insanların ruhen ve bedenlen rahatlamalarını sağlayan bir turizm türüdür. Kış turizmi için en önemli etmenlerden biri yeterli ölçüde kar alınması, kar kalınlığının en az 1 m olması ve karın yerde kalma s resinin 120 günü aşmasıdır. (Kaya, 2018)

Kartepe KTKGB’de planlanan **dört yıldızt otel ve kayak merkezi** yatırımı kış turizmine yönelik faaliyet gösterecektir.

Kayak pistlerinin işletilmesi faaliyetlerinin NACE (Revize 2) sınıflandırmasına göre kodları aşağıda verilmiştir.

NACE Revize 2 Kodu	Tanım
93	Spor faaliyetleri, eğlence ve dinlence faaliyetleri
93.2	Eğlence ve dinlence faaliyetleri
93.29	Diğer eğlence ve dinlence faaliyetleri
93.29.09	Kayak pistlerinin işletilmesi

Turizm işletmesi olan oteller, konaklama ve yiyecek hizmetleri faaliyetleri alt ayrımında yer almaktadır. Konaklama faaliyetlerinin NACE (Revize 2) sınıflandırmasına göre kodları aşağıda verilmiştir.

NACE Revize 2 Kodu	Tanım
55	Konaklama
55.1	Oteller ve benzeri konaklama yerleri
55.2	Tatil ve diğer benzeri konaklama yerleri
55.3	Kamp alanları, motorlu karavan ve karavan tipi treyler(römork) park hizmetleri
55.9	Diğer konaklama yerleri

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

15/06/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar uyarınca, Kocaeli ilinde yapılacak ve aşağıda belirtilen asgari şartları sağlayan yatırımlar, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğüne başvurulmak suretiyle aşağıda açıklanan maliyet azaltıcı devlet teşviklerinden yararlanabilmektedir.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde yapılacak yatırımlar 15/6/2012 Tarihli ve 2012/3305 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın 17. Maddesi 'ç' bendinde belirtilen öncelikli yatırım konuları arasında yer almaktadır. Dolayısıyla Kartepe Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde yapılacak yatırımlar Kocaeli ilinin bulunduğu 1. bölge teşviklerinden değil, görece az gelişmiş bölgelere sunulan **5. Bölge teşviklerinden** yararlanabilecektir.

Öncelikli yatırım konuları (2012/3305 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar)

Madde 17 - (1) Aşağıda belirtilen yatırım konuları 5 inci bölgede uygulanan bölgesel desteklerden faydalanabilir. Ancak bu yatırımlar, 6 ncı bölgede yer almaları halinde bulunduğu bölge desteklerine tabidir.

ç) (Değişik:RG-9/5/2014-28995) **Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde** veya termal turizm konusunda bölgesel desteklerden yararlanabilecek nitelikteki turizm konaklama yatırımları.

*Bölgesel desteklerden yararlanabilecek nitelikteki turizm konaklama yatırımları : Asgari 1 Milyon TL yatırım tutarına sahip 3 yıldız ve üzeri Oteller (Turizm yatırım/işletme belgeli oteller, butik oteller, tatil köyleri, özel konaklama tesisleri ve dağ/yayla evleri)

Tablo 1: 5. Bölge Teşvik Unsurları

Teşvik Unsurları (5. Bölge)	
KDV İstisnası	Yerli makine, teçhizat ve yazılım satın alımları için
Gümrük Vergisi Muafiyeti	İthal makine, teçhizat ve yazılım satın alımları için
Kurumlar Vergisi İndirimi	Toplam Yatırım Tutarının, % 40'ı, Örneğin; 1 Milyon TL'lik yatırımda 400 Bin TL Kurumlar Vergisi İndirimi
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği	7 Yıl Boyunca (Yatırımla ilintili olarak yeni istihdam edilen personel için) Sabit yatırım tutarına oranı max: % 35
Faiz İndirimi	TL Kredilerde 5 Puan, Döviz Kredilerinde 2 <i>puan</i>

Kayak pistlerinin işletilmesi (Telesiyej) konusundaki asgari 1 Milyon TL tutarındaki yatırımlar ise Genel Teşviklerden yararlanabilmektedir. Bu kapsamdaki yatırımlar çerçevesinde yurtiçinden alınacak makine/teçhizatlar KDV istisnası, yurtdışından ithal edilecek makine/teçhizatlar ise Gümrük vergisi muafiyeti teşvik unsurlarından yararlanabilmektedir.

Yatırım teşvik belgesi başvuruları Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (STB), Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğüne (TUYSGM) yapılmaktadır. Başvurular, STB'nin E-TUYS sistemi üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi (E-TUYS)

2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları şirket ve şubeler tarafından STB’ye yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Yalnızca nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi STB tarafından onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir.

Yetkilendirme talebinin TUYSGM tarafından sonuçlandırılmasının akabinde E-TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yapılıp, işlemler başlatılabilir. E-TUYS sisteminde gerçekleştirilecek işlemlere ilişkin detaylı bilgiler için kılavuzlarda tanımlı adımların takip edilmesi gerekmektedir.

2.2.2. Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Teşvikler

16/3/1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğü giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır. 2634 sayılı Kanunda yer alan teşviklerden Kültür ve Turizm Bakanlığından Turizm Yatırımı veya işletmesi Belgesi alan tesisler yararlanabilmektedir.

- **Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler:** Turizmi Teşvik Kanunu’nun 8 inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanabilmektedir. İlgili kanunun 8. Maddesinin 1. Fıkrasına göre; Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde bulunan, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından turizm amaçlı değerlendirilmesinde yarar görülen ve ilgili Bakanlığa bildirilen taşınmazlardan, 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan yerlerden “Kış turizmi kapsamında uygun yapı ve tesislerin yapılabileceği yeterli pist uzunluğunu ve gerekli rakımı sağlayan” yerler Tarım ve Orman Bakanlığınca, bu fıkrada belirtilen usulle Bakanlığa tahsis edilir. Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazların yatırımcılara tahsisi, kiralanması ve bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisine ilişkin esaslar ile s reler, bedeller, hakların sona ermesi ve diğer şartlar, saydamlık, güvenilirlik, eşit muamele, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı ilkeleri doğrultusunda Bakanlık, Maliye Bakanlığı ve  evre ve Orman Bakanlığı tarafından 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine bağlı olmaksızın müştereken tespit edilir. Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazları (C) fıkrası uyarınca tespit edilmiş olan şartlarla Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere tahsis etmeye Bakanlık yetkilidir. (www.mevzuat.gov.tr, 2021) İmar Planları ile turizm (TTA, günübirlik, kamping, mekanik tesis hattı vb.) kullanımına ayrılmış olan kamu taşınmazları, üzerinde turizm yatırımı gerçekleştirilmek üzere, Resmi Gazetede, günlük gazetede ve Bakanlığın internet adresinde (www.kulturturizm.gov.tr) ilan edilerek kamuoyuna duyurulur. Birden fazla yatırımcının aynı taşınmazı talep etmesi durumunda; taşınmaz, müzakere sonucu en yüksek sosyal ve teknik altyapıya katılım bedelini veren yatırımcıya tahsis edilir. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021)
- **Elektrik, Havagazı ve Su  cretleri:** Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler.
- **Yabancı Personel ve Sanatk r  alıştırılması:** Turizmi Teşvik Kanunu’nun 18’inci maddesinde yer alan; “Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatk rlar çalıştırılabilir...” hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatk r istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

- **Alkollü İçki Satışı:** Turizmi Teşvik Kanunu'nun 19'uncu maddesine göre; Belgeli işletmeler; Bakanlığın iznine bağlı olarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 178'inci maddesi 2 ile 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 61'inci maddesindeki alkollü içki satışı ve ruhsatlarına ilişkin hükümlerin dışındadır.

2.2.3. Diğer Teşvik ve Avantajlar

2.2.3.1. Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği

Para-Kredi ve Koordinasyon Kurulunun, "Yurt Dışı Turizm Fuarlarına Katılımın ve Turizm Tanıtma ve Pazarlama Faaliyetlerinin Desteklenmesine İlişkin Kararı, 06 Temmuz 2018 tarih ve 30473 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

- Bu Karar kapsamındaki desteklerden; turizm sektöründe faaliyet gösteren sektör meslek birlikleri, dernekler, vakıflar, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan belgeli seyahat acenteleri, turizm işletmeleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan belgeli, bir önceki mali yıl içerisinde bireysel olarak 750.000 (yediyüzellibin) Amerikan Doları ve muadili döviz yurt dışından sağlayan **asli fonksiyonu konaklama olan işletmeler** ile deniz turizmi tesisleri işletmeleri faydalanabilmektedir.
- Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına, Bakanlık standı dışında katılan grup olarak bölge tanıtımı yapacak katılımcıların; yer kirası ile stant inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Bu miktar her fuar için **50.000 (ellibin) ABD Dolarını** geçemez,
- Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında bireysel olarak katılan katılımcıların; yer kirası ile stant inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Bu miktar her fuar için **10.000 (onbin) ABD Dolarını** geçemez.
- Bireysel veya grup olarak, bölge tanıtımı amacıyla yurtdışında gerçekleştirecekleri festival, kokteyl, çalıştay, sergi ve benzeri etkinliklere ilişkin yer kirası, ikram ve organizasyon giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Ödenecek destek miktarı her bir etkinlik için bireysel faaliyetlerde **10.000 (onbin)**, grup faaliyetlerinde **25.000 (yirmibeşbin) ABD Dolarını** geçemez.
- Bölge tanıtımı için hazırlanan projeleri kapsamındaki reklam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Reklam faaliyetlerinde ödenecek destek miktarı her bir etkinlik için bireysel faaliyetlerde **40.000 (kırkbın)**, grup faaliyetlerinde **250.000 (ikiyüzellibin) ABD Dolarını** geçemez.
- Mali yıl içinde yapılacak ödemeler toplamı, bireysel faaliyetler için 150.000 (yüzellibin), grup faaliyetlerinde 750.000 (yediyüzellibin) ABD Dolarını geçemez. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021)

2.2.3.2. Emlak Vergisi Muafiyeti

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici Muafırlıklar" başlıklı 5 inci maddesinin (b) bendinin "Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren **5 yıl süre ile** geçici muafiyetten faydalandırılır." hükmüne göre turizm belgeli işletmeler Emlak Vergisinden geçici olarak muaf tutulmaktadır.

2.2.3.3. Bina İnşaat Harcı İstisnası

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Bina İnşaat Harcı başlıklı Mükerrer Yedinci Bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2'nci maddesinin (d) bendinin "Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Devlet Planlama Teşkilatınca teşviki karara bağlanmış otel, motel ve benzeri turistik tesisler" Bina İnşaat Harcı İstisnaları arasında gösterilmiştir.

2.3. Sektörün Profili

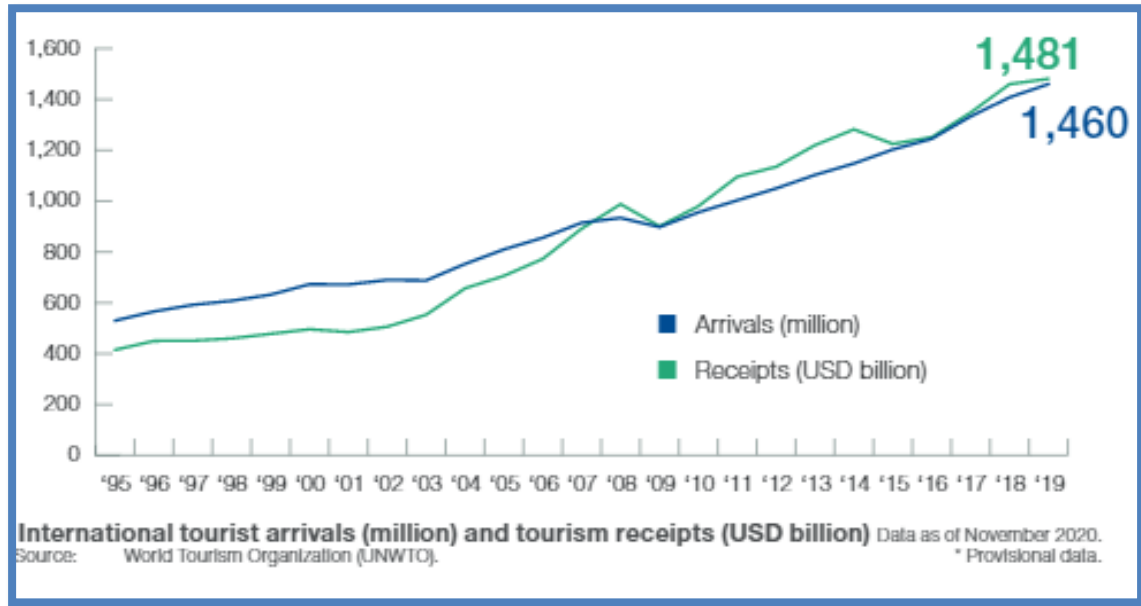
2.3.1. Dünyada Uluslararası Turizm

Turizm sektörü bir ülkeye döviz girdisi sağlamasının yanı sıra, o ülkenin işsizlik sorununa da çözüm üreten önemli bir sektördür. Turizm,  demeler dengesi açısından görünmeyen ihracat olarak nitelendirilmektedir. Bu şekilde tanımlanmasının nedeni ziyaretçilere mal ve hizmet satarak döviz kazandırmasıdır. Bu sebeple turizm diğer ihracat sektörlerine göre daha avantajlı özellikler göstermektedir. Çünkü turizm yoluyla gerçekleştirilen ihracat, tüketicinin ihracata konu olan mal ve hizmete gelmesi ve yol masraflarının olmaması gibi nedenlerle dış ülkeye yapılan mal ve hizmet ihracatından farklılıklar gösterir. Bu farklılıklar turizm sektöründe az miktarda ithalatla kısa zamanda döviz elde edebilme imk nı bulunması, ihracat imk nı bulunmayan bazı ürünlerde ülkenin doğal, tarihi, kültürel değerleri turistler kanalıyla dışpazar oluşmasıyla sektörün bir döviz kaynağı haline getirilmesidir. (şen & şit, 2015)

Turizm, gelir yaratıcı etkisi, sağladığı döviz girdisi ve istihdam artırıcı özelliği ile dünya ekonomilerinin en önemli sektörlerinden biri olarak kabul edilmektedir. Küreselleşme ile birlikte ekonomik önemi ön plana çıkan turizm sektörü, 21.yüzyıl dünya ekonomisinde en hızlı gelişen sektör olup; gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülkede ekonomik büyümenin ve gelişmenin anahtarı olarak görülmektedir. (Akin & şimşek, 2012)

Her geçen gün büyüyen turizm sektörü pastasından pay almak için ülkeler alabildiğine rekabet içerisine girmektedir. 2019 yılı itibarıyla bakıldığında, uluslararası turist varışları sayısı 1,481 milyara, toplam turizm gelirleri ise 1,46 trilyon dolara ulaşmış durumdadır. (World Tourism Organization, 2020)

şekil 1:Uluslararası Turist Varış Sayıları ve Turizm Gelirleri



Kaynak: UNWTO, International Tourism Highlights, 2020

Bölgeler açısından bakıldığında 2019 yılında Avrupa, 744 milyon turist varış sayısı (dünyanın toplam turist varışlarının yarısı Avrupa'ya yönelmiş) oluştırmakta ve 576 milyar dolar turizm geliri (uluslararası turizm gelirinin %38.8'i) ile başı çekmektedir. Avrupayı, 362 milyon turist varış sayısı ve 443 milyar dolar gelir ile Asya-Pasifik takip etmektedir. Amerika ise yaklaşık 219 milyon turist varış sayısı ve 342 milyar dolar ile dikkat çekmektedir. (World Tourism Organization, 2020)

Uluslararası ziyaretçilerin turizm bölgelerinde konaklama, yeme içme, eğlence, alışveriş ve diğer mal ve hizmetler için 2019 yılında yaptığı harcamalar 1,4 trilyon dolar olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 2: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri

	Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları (Milyon) - 2019		Bölgelere Göre Uluslararası Turizm Gelirleri (Milyar) - 2019	
Dünya	1.460	%100	1.481	%100
Avrupa	744	%50,9	576	%38,8
Asya-Pasifik	362	%24,7	443	%29,9
Amerika	219	%15,0	342	%23,0
Afrika	70	%4,7	38	%2,5
Ortadoğu	65	%4,4	81	%5,4

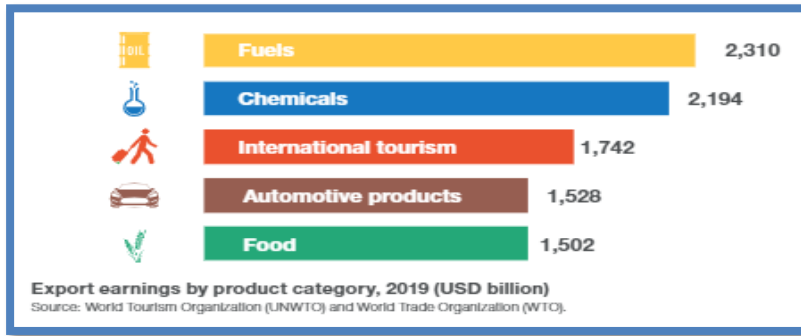
Kaynak: UNWTO, International Tourism Highlights, 2020

2019 yılında ziyaretçilerin varış noktalarına ulaşımında %59'u havayolu, %35'i karayolu, %1'i demiryolunu, %5'i denizyolunu tercih etmiştir.

2019 yılındaki uluslararası turist varışlarının %55'i (784,5 milyon yolcu) seyahatlerini *tatil, dinlenme ve eğlence amacıyla* gerçekleştirmiştir. Uluslararası turistlerin %11'lik bir kısmı iş ve profesyonel amaçlarla, %28'lik bir kısmı ise arkadaş ve akraba ziyareti, dini sebepler ve tedavi gibi sebeplerle seyahat etmiştir (World Tourism Organization, 2020).

Turizm; kimyasallar ve petrolden sonra dünyanın üçüncü büyük ihracat kategorisidir . Keza, 2012 yılından beri üst üste 7 (yedi) yıldır, uluslararası turizm ihracatı, mal ihracatından daha hızlı büyümüştür.

Şekil 2: Dünya İhracatında İlk 5 Sektör

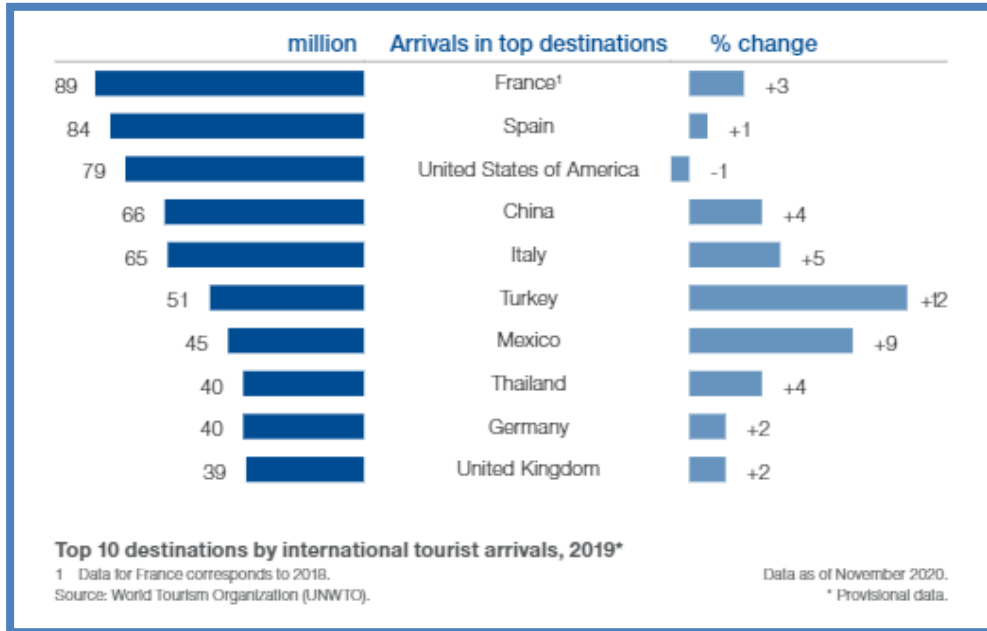


Kaynak: UNWTO, International Tourism Highlights, 2020

şekil 3: Dünya Turizm İhracatı - Mal İhracat Geliri Büyüme Oranları Karşılaştırması

Kaynak: UNWTO, International Tourism Highlights, 2020

2019 yılında ziyaretçilerin tercih ettiği ilk 10 ülke (dünya genelindeki toplam varışların %40'ına tekabül etmektedir) arasında yer alan ülkemiz yaklaşık 51 milyon turisti ağırlamıştır. Ayrıca  lkemiz, 2019 yılında %12'lik bir ziyaretçi sayısı ile en çok ziyaretçi artış oranına sahip ülke olmuştur. *Turizm gelirleri* açısından ise Türkiye yaklaşık 29,8 milyar dolar ile 12. sırada yer almaktadır (World Tourism Organization, 2020)

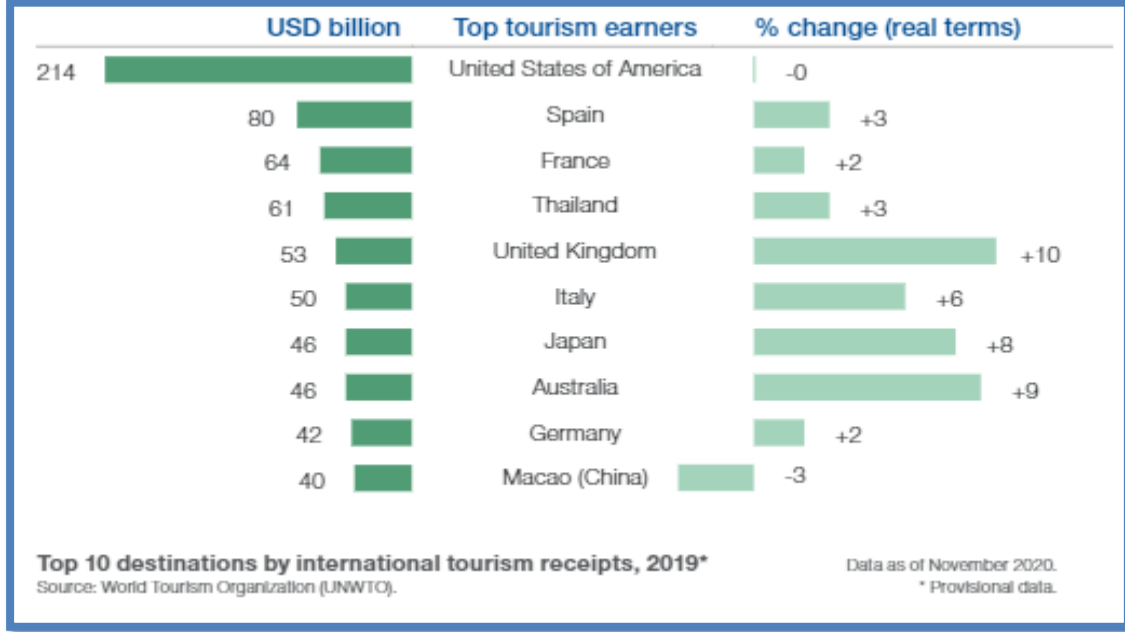
şekil 4: Dünya Turizm Ziyaretçi Sayıları ve Ziyaretçi Değişim Oranı (2019)

Kaynak: UNWTO, International Tourism Highlights, 2020

Turizm geliri ve turist varışları açısından  ne çıkan ülkeler incelendiğinde, 2019 yılında Amerika Birleşik Devletlerinin 214 milyar dolarlık gelirle birinci sırada, uluslararası turist varışlarında (79 milyon) ise üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. İspanya, 80 milyar dolar gelir ve 84 milyon varış sayısı ile hem gelirlerde hem de varış sayısında ikinci sırada yer almaktadır. Çin, gelirler (40 milyar dolar)

düzeyinde onuncu, varışlar (66 milyon) düzeyinde ise dördüncü sıradadır. Fransa ise gelirlerde 64 milyar dolarla üçüncü sırada yer alırken 89 milyon varış sayısı zirvede yer almaktadır. (World Tourism Organization, 2020)

Şekil 5: En Çok Turizm Geliri Elde Eden İlk 10 Ülke (2019)



Kaynak: UNWTO, International Tourism Highlights, 2020

2019 yılında en çok turizm harcaması yapan ülkeler sıralamasında 255 milyar dolarlık harcama ile Çin ilk sırada gelirken, ABD 152 milyar dolar ile ikinci sırada yer almaktadır. Bu ülkeleri Almanya, İngiltere, Fransa, Rusya, Avustralya, Kanada, Kore ve İtalya takip etmektedir. (World Tourism Organization, 2020)

Şekil 6: En Çok Turizm Harcaması Yapan İlk 10 Ülke (2019)



Kaynak: UNWTO, World Tourism Highlights, 2020

2.3.2. Türkiye’de Turizmde Gelişmeler

2.3.2.1. Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri

2009-2019 döneminde Türkiye’ye giriş yapan toplam ziyaretçi (yabancı + yurtdişında ikamet eden vatandaş) sayısı 2009’da 32.006.149 kişi iken yıllık ortalama %5,74 oranında artışla 2019’da 51.860.042 kişiye yükselmiştir. Turizm geliri ise 25 milyar dolardan yıllık ortalama %4,3 oranında artışla 34,5 milyar dolara yükselmiştir. 2009-2019 döneminde yıllar itibariyle yurtdişından gelen turist sayıları ve turizm gelirlerindeki değişim incelendiğinde, trend olarak birbirini takip ettiği görülmektedir. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021)

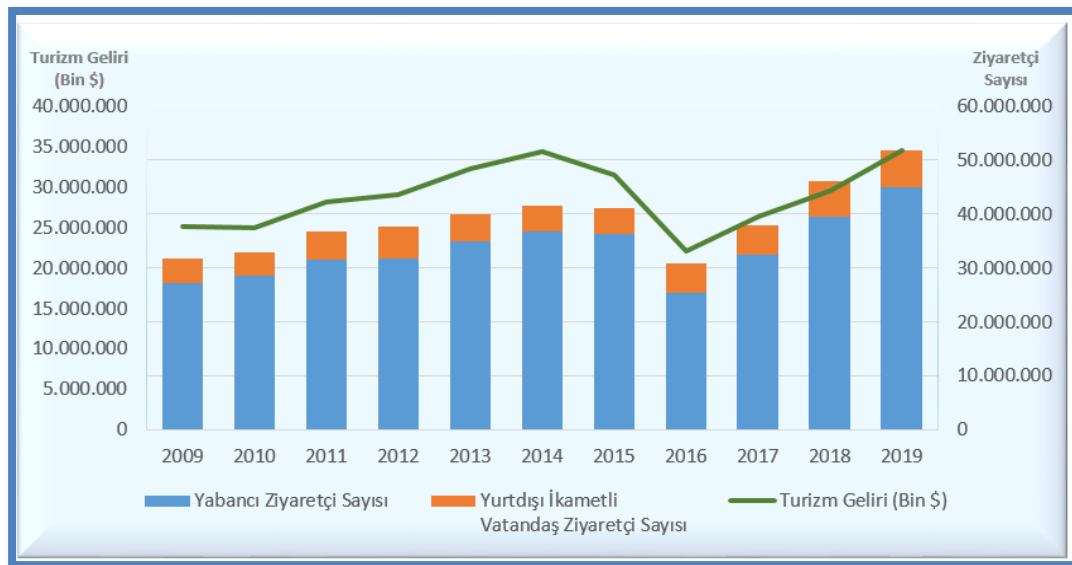
2019 yılında ülkemize ziyaretçi gönderen ülkelere bakıldığında 7 milyon kişi ile Rusya ilk sırada yer alırken, 5 milyon ile Almanya ikinci sırada yer almaktadır. Almanya’yı sırasıyla Bulgaristan, İngiltere ve İran takip etmiştir.

Tablo 3: 2019 Yılı lkelere Göre Türkiye’ye Gelen Turist Sayısı (İlk 5)

Sıra	lke	Kişi Sayısı
1	Rusya	7.017.657
2	Almanya	5.027.472
3	Bulgaristan	2.713.464
4	İngiltere	2.562.064
5	İran	2.102.890

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

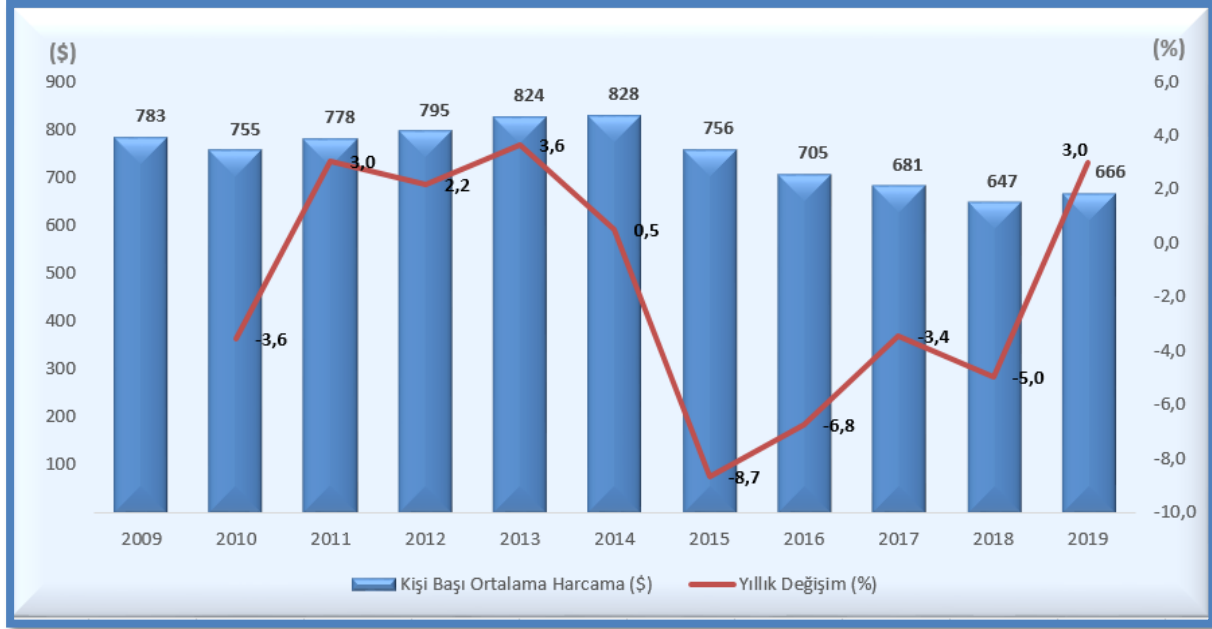
şekil 7: Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri:



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kişi başı ortalama harcama gelişimi incelendiğinde, radikal değişiklikler olmamakla beraber yıllar içinde dalgalanmalar göstermekte olup 2009-2019 döneminin yıllık kişi başı ortalama harcaması 747 dolardır. 2019 yılında ise kişi başı ortalama harcamanın 666 dolar olarak gerçekleştiği ve on yıllık ortalamanın altında kaldığı görülmektedir.

Şekil 8: Ziyaretçilerin Kişi Başı Ortalama Harcamaları ve Yıllık Değişimleri



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 yılında gelen ziyaretçilerin %67'si gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler, %20'si akraba ve arkadaş ziyareti, %4'ü iş amaçlı (konferans, toplantı, görev), %4'ü alışveriş amacıyla ülkemize gelmişlerdir.

2.3.2.2. Konaklama Tesisleri, Geceleme Sayıları ve Doluluk Oranları

2020 yılı itibarıyla Türkiye'nin konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi; 575.682 belediye belgeli, 1.020.985'i turizm işletme belgeli (Bakanlık) olmak üzere toplam 1.596.667'dir.

Belediye belgeli tesis sayısı 8.609 olup %56,9'unu otel, %29,7'sini pansiyon oluşturmaktadır. 575.682 olan toplam yatak sayısının da %69' u otel, %15,08'i pansiyona aittir.

Tablo 4: Belediye Belgeli Tesislerin Türlerine Göre Dağılımı (2020)

Türü	Tesis	Oda	Yatak
Toplam	8 609	253 444	575 682
Otel	4 902	179 306	397 408
Motel	204	3 721	8 569
Pansiyon	2 565	37 525	86 821
Tatil Köyü	46	5 864	16 297
Kamping	66	2 189	5 837

Kaplıca	90	6 488	19 342
Kamu Misafirhanesi	736	18 351	41 408

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

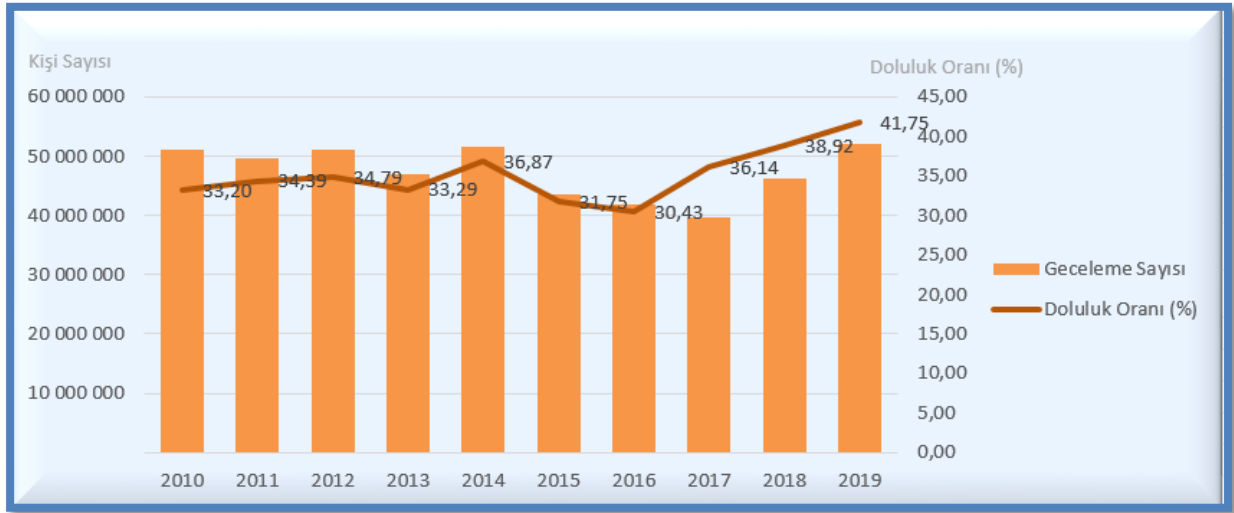
İstatistiki bölge birimleri sınıflamasına göre belediye belgeli tesislerin toplam yatak kapasitesinden TR6 Akdeniz Bölgesi %31,31, TR3 Ege Bölgesi %19,27, TR1 İstanbul Bölgesi %14,23 pay almaktadır. Kocaeli'nin içinde bulunduğu TR4 Doğu Marmara bölgesinin payı ise %6,62'dir.

Tablo 5: Belediye Belgeli Tesislerin İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Dağılımı

İSTATİSTİKİ BÖLGE BİRİMLERİ	TESİS		ODA		YATAK	
	Sayısı	% Oran	Sayısı	% Oran	Sayısı	% Oran
TR1 İstanbul	1.430	16.61	43.231	44.364	81.898	14.23
TR2 Batı Marmara	980	14.185	22.990	44.386	55.250	9.6
TR3 Ege	1.447	16.81	47.750	18.84	110.943	19.27
TR4 Doğu Marmara	673	30.133	16.784	22.798	38.084	6.62
TR5 Batı Anadolu	187	42.767	5.717	46.054	11.425	1.98
TR6 Akdeniz	1.831	21.27	71.771	28.32	180.248	31.31
TR7 Orta Anadolu	514	35.551	11.904	44.381	26.340	4.58
TR8 Batı Karadeniz	730	17.746	10.830	46.478	24.955	4.33
TR9 Doğu Karadeniz	257	36.192	5.839	44.257	12.436	2.16
TRA Kuzeydoğu Anadolu	198	44.257	5.316	44.198	10.500	1.82
TRB Ortadoğu Anadolu	154	28.856	4.819	44.440	9.908	1.72
TRC Güneydoğu Anadolu	208	15.373	6.493	20.486	13.695	2.38
Toplam	8.609	100	253.444	100	575.682	100

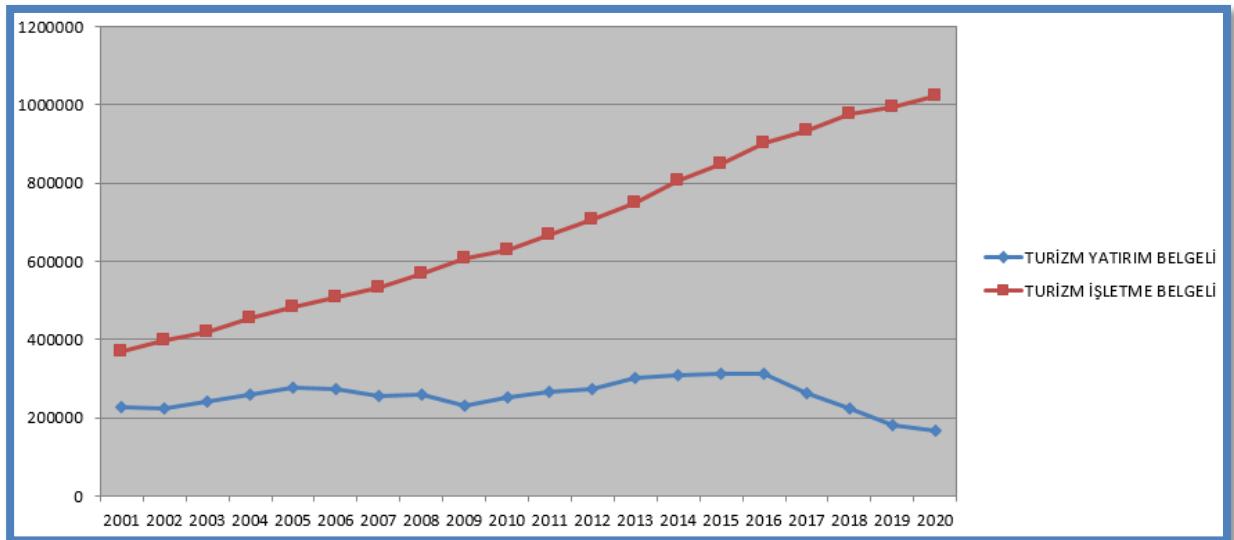
Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Belediye belgeli otellerde geceleme sayısı 2010-2017 döneminde yıllık ortalama %3,2 oranında azalarak 39,5 milyona düşerken, 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla 46 ve 52 milyon geceleme sayılarına ulaşılarak 2010-2019 dönemin ortalama artış %0,73 seviyesinde olmuştur. Doluluk oranları ise ortalama %35'ler düzeyinde gerçekleşmiştir.

Şekil 9: Belediye Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı ve Doluluk Oranları

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm işletme belgeli konaklama tesislerinin yatak kapasitesi ise 2010 yılında 629.465 iken yıllık ortalama %5,2'lik artışla 2020 yılı itibariyle 1.020.985 adede ulaşmıştır. Turizm yatırım belgeli yatak kapasitesi ise son 5 yıldır (2016-2020) azalma eğilimi göstermektedir. Söz konusu azalma yatırım talebinde azalmadan ve yatırım belgeli tesislerin tamamlanarak işletmeye açılmasından kaynaklanmaktadır. 2016 yılında 312.912 olan yatak kapasitesi 2020 yılında 167.673 seviyesinde olmuştur.

Şekil 10: Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Yatak Sayısı Gelişimi

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2020 yılı turizm yatırım ve işletme belgeli konaklama tesislerinin tür ve sınıflarına göre dağılımı aşağıda verilmiştir.

Turizm işletme belgeli 4.218 tesisin %73,8'i otel, %2'si termal otel, %1,8'i tatil köyü, %3,2'si pansiyon, %5'i apart otel, %9,7'si özel tesislerden oluşmaktadır. Turizm işletme belgeli tesislerin toplam yatak

kapasitesi 1.020.985'tir. Toplam yatak kapasitesinin %84,4'  otel, %5,7'si tatil köyü, %3'  termal otel, 2,6'sı özel tesis, %1,8'i apart otel, %2,5'i diğ r tesislere aittir. Otel yatak kapasitesinin %55'i beş yıldıztlı otellerden oluşmaktadır.

Tablo 6: Turizm Belgeli Tesislerin Tür ve Sınıflarına Göre Tesis, Oda ve Yatak Sayıları (2020)

TÜRÜ	SINIFI	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İşLETME BELGELİ		
		TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
Toplam		649	77 587	167 673	4 218	487 386	1 020 985
Otel	Toplam	523	64 882	138 055	3 116	413 859	862 163
	5 Yıldıztlı	129	35 062	75 469	704	223 662	474 857
	4 Yıldıztlı	155	18 280	39 252	869	114 576	236 199
	3 Yıldıztlı	203	10 566	21 373	1 110	60 800	122 099
	2 Yıldıztlı	9	308	686	381	13 379	26 215
	1 Yıldıztlı	27	666	1 275	52	1 442	2 793
Motel	Toplam	2	109	218	5	214	435
	2. Sınıf				1	65	134
	Motel	2	109	218	4	149	301
Tatil Köyü	Toplam	25	6 032	14 531	78	26 464	58 324
	1. Sınıf	12	2 766	6 199	69	25 095	55 434
	2. Sınıf	13	3 266	8 332	9	1 369	2 890
Termal Otel	Toplam	19	3 270	7 450	90	14 828	31 235
	5 Yıldıztlı	10	2 251	5 218	41	10 129	21 411
	4 Yıldıztlı	5	702	1 417	31	3 658	7 664
	3 Yıldıztlı	4	317	815	18	1 041	2 160
Termal Tatil Köyü		1	129	310			
Termal Müstakil Apart Otel					2	81	171
Pansiyon					135	1 561	3 146
Kamping		7	1 008	2 287	6	391	1 125
Oberj					3	456	970
Apart Otel					220	8 140	18 689
Özel Tesis		23	564	1 170	412	12 921	26 487
Müstakil Apart Otel					16	550	1 416
Golf Tesisi		1	60	228	3	531	1 348
Turizm Kompleksi					4	3 043	6 442
Butik Otel		42	1 431	3 153	101	3 829	7 740
B Tipi Tatil Sitesi					2	42	236
Butik Tatil Villası					1	70	140
Dağ Evi		4	55	177	4	138	359
Çiftlik Evi / Köy Evi		1	41	82	12	112	225
Yayla Evi					2	30	90
Kırsal Turizm Tesisi		1	6	12	4	61	120
Butik Termal Otel					2	65	124

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

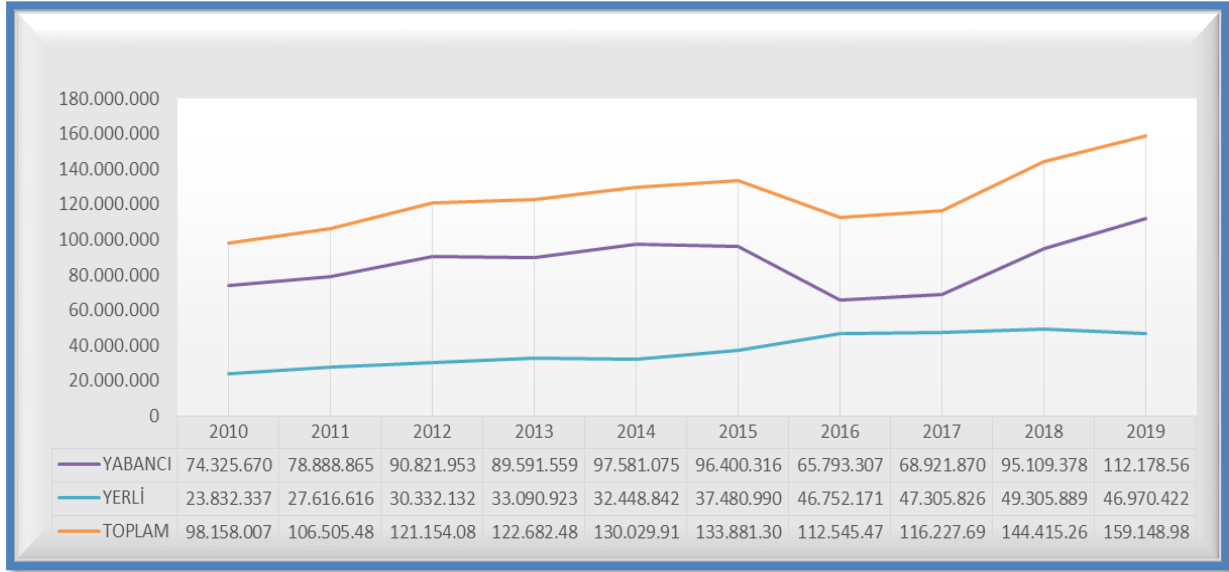
İstatistiki bölgelere göre ise toplam yatak kapasitesinin ağırlıklı olarak %48,2'sinin TR6 Akdeniz, %19,5'inin TR3 Ege ve %12,6'sının TR1 İstanbul'da toplandığı görülmektedir. Kocaeli ilinin bulunduğu TR4 Doğu Marmara bölgesinin turizm işletme belgeli yatak kapasitesindeki payı ise %3,85'tir.

Tablo 7: İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Turizm Belgeli Tesislerin Dağılımı (2020)

İstatistiki Bölge	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
TR1 İstanbul	89	9.655	19.944	644	64.165	129.242
TR2 Batı Marmara	37	2.277	5.115	240	12.630	25.427
TR3 Ege	138	16.930	38.264	850	95.094	199.912
TR4 Doğu Marmara	55	5.879	12.907	263	19.394	39.351
TR5 Batı Anadolu	14	1.143	2.338	228	18.473	37.011
TR6 Akdeniz	146	28.698	62.487	1.069	229.624	493.123
TR7 Orta Anadolu	28	2.307	4.709	193	10.795	22.341
TR8 Batı Karadeniz	21	1.532	3.158	180	7.608	15.112
TR9 Doğu Karadeniz	41	3.570	7.265	175	8.396	17.084
TRA Kuzeydoğu Anadolu	19	1.747	3.592	121	5.001	9.813
TRB Ortadoğu Anadolu	21	977	1.824	97	4.878	9.975
TRC Güneydoğu Anadolu	40	2.872	6.070	158	11.328	22.594
Toplam	649	77.587	167.673	4.218	487.386	1.020.985

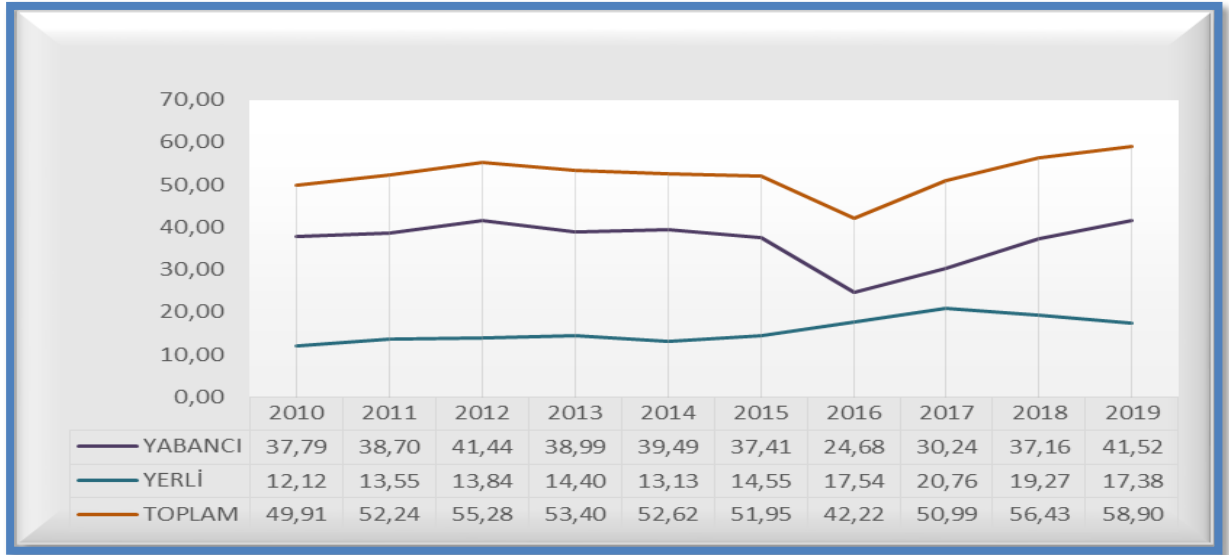
Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

Yıllar itibarıyla konaklama tesislerinde geceleme sayıları incelendiğinde toplam geceleme sayısının 2010'da 98,1 milyon iken yıllık ortalama %6,5'lik artışla 2015'te 133,9 milyona ulaştığı, 2016'da ise %15,9 oranında azalışla 112,6 milyona gerilediği görülmektedir. 2016 yılına kadar olan dönemde yabancı oranı %74, yerli oranı %26 iken, 2016 yılında özellikle Rusya'dan gelen yabancı turist sayısının önemli oranda düşmesi nedeniyle yabancı oranı %58'e gerilerken, yerli oranı %42'ye yükselmiştir. 2016 yılından itibaren toplam geceleme sayısı ortalama %12,6 oranında artışla 2019 yılında 159 milyona ulaşmıştır.

şekil 11: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı,2020

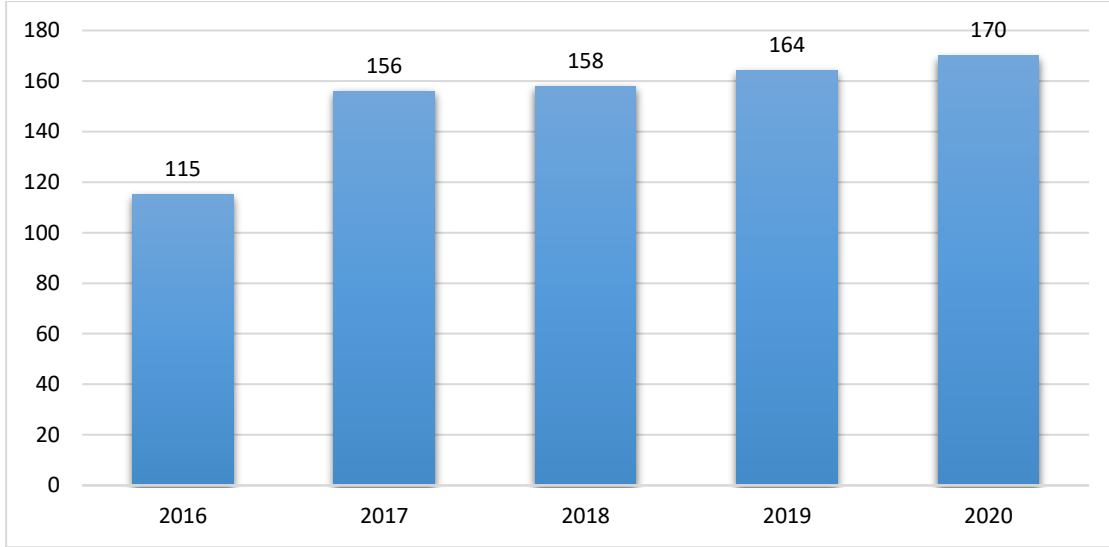
Yıllar itibariyle otel doluluk oranları incelendiğinde toplam doluluk oranının 2016 yılına kadar ortalama %52 düzeyinde olduğu 2016'da %42,2'ye düştüğü görülmektedir. 2010-2019 döneminde ortalama doluluk oranı %52,4 olarak gerçekleşmiştir.

şekil 12: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranları

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı,2020

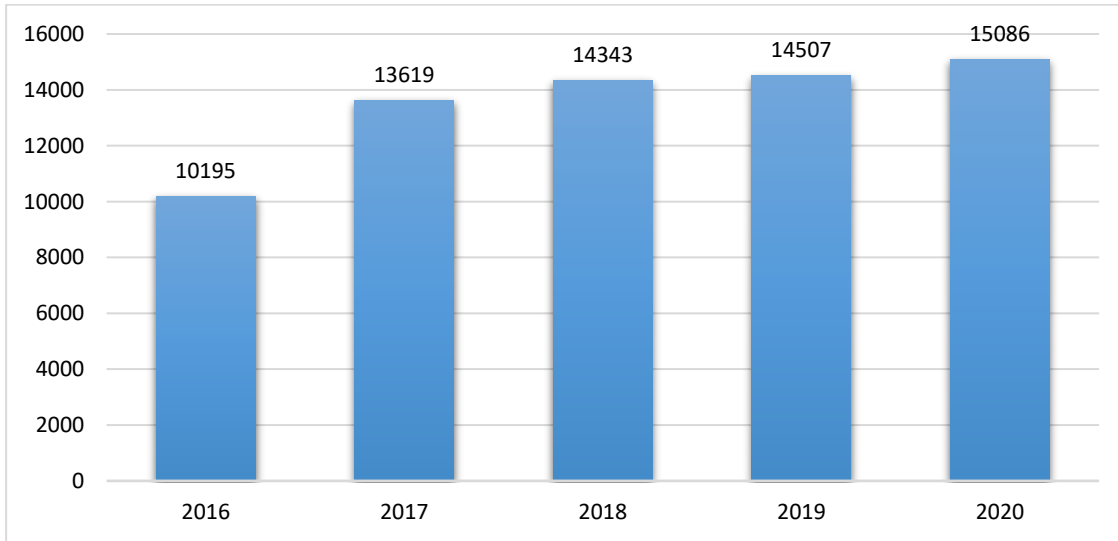
2.3.2.2.1. Kocaeli’de Konaklama Tesisleri ve Doluluk Oranları

Şekil 13: Kocaeli İli Konaklama Tesisi Sayısı İstatistikleri (2016-2020)

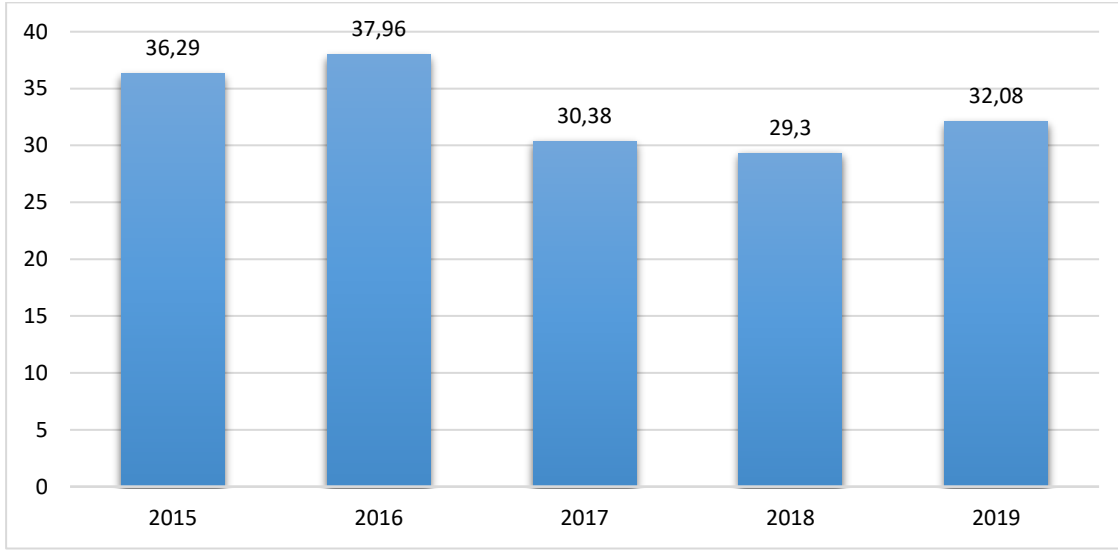


Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı 2021

Şekil 14: Kocaeli İli Konaklama Tesisi Yatak Kapasitesi İstatistikleri (2015-2020)

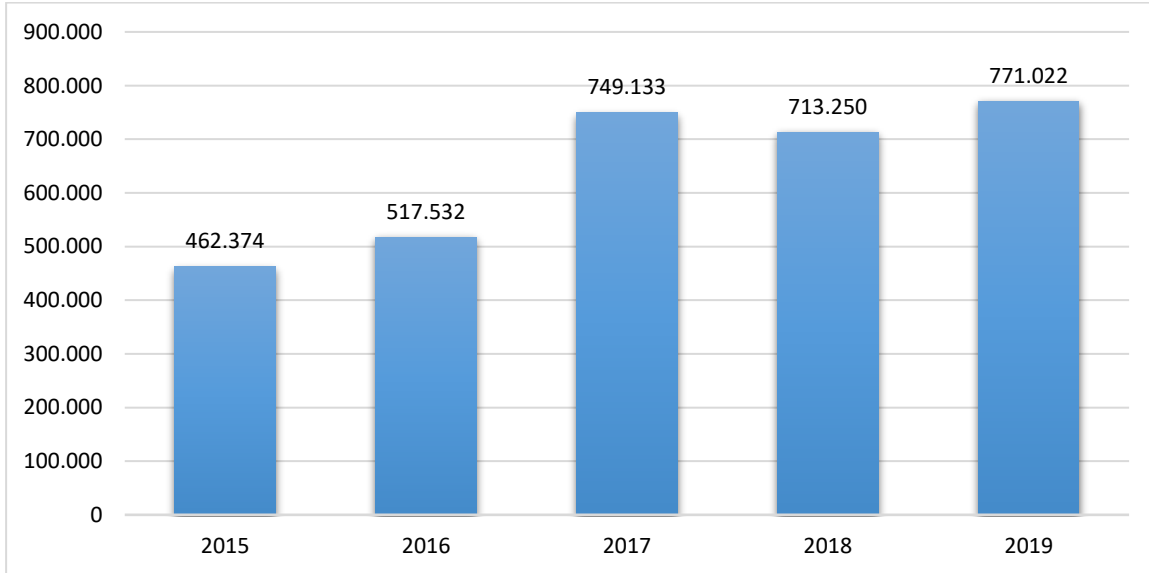


Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

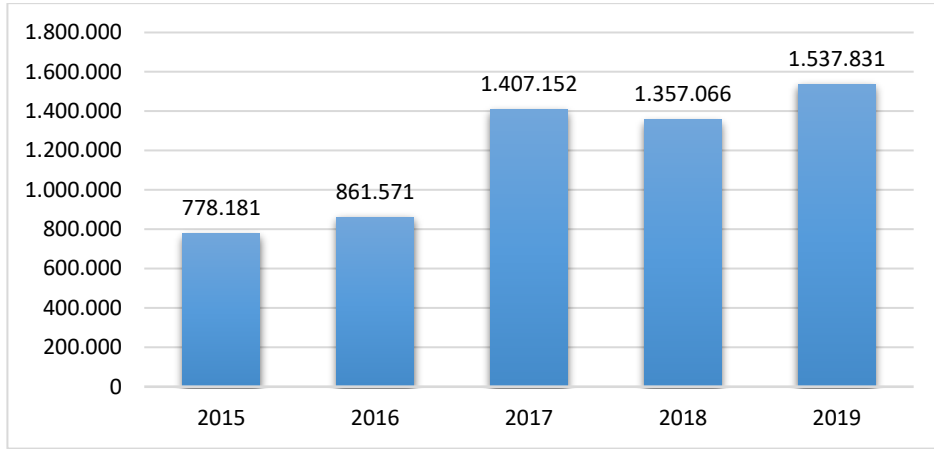
şekil 15: Kocaeli İli Konaklama Tesisi Doluluk Oranları İstatistikleri (2015-2019)

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

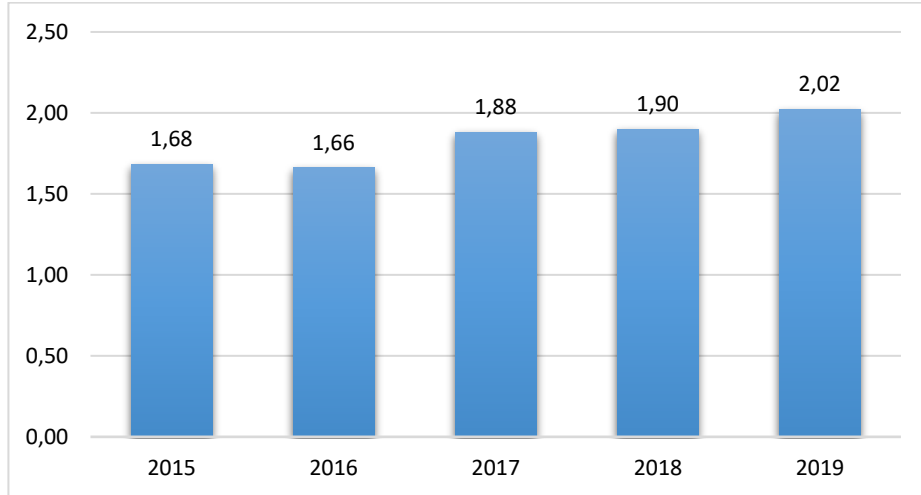
Kültür ve Turizm Bakanlığının yayınladığı istatistiklere göre 31.12.2020 tarihi itibarıyla Kocaeli’de 170 konaklama tesisi, 15.086 yatak kapasitesi vardır. Kocaeli’de konaklama tesisi ve yatak kapasitesi yukarı doğru bir seyir göstermektedir. 2016-2020 yılları arasında Kocaeli’de konaklama tesisi sayısı ve yatak kapasitesi yaklaşık %47 oranında artış göstermiştir. Doluluk oranları ise son 2017-2019 yılları arasında yaklaşık %2’lik bir artış oranına sahiptir.

şekil 16: Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Tesise Geliş Sayısı İstatistikleri (2015-2019)

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

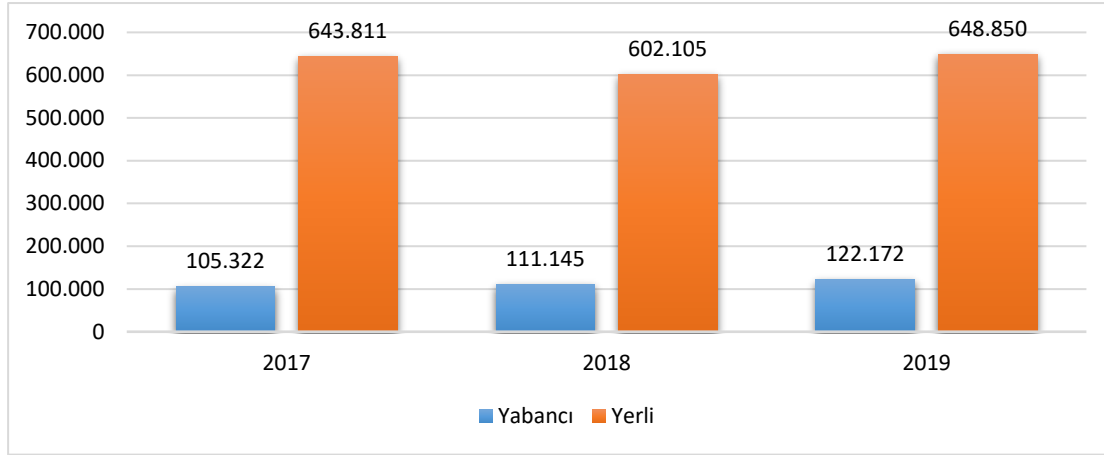
Şekil 17: Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Toplam Geceleme Sayısı İstatistikleri (2015-2019)

Kaynak Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

Şekil 18: Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Ortalama Kalış Süresi İstatistikleri (2015-2019)

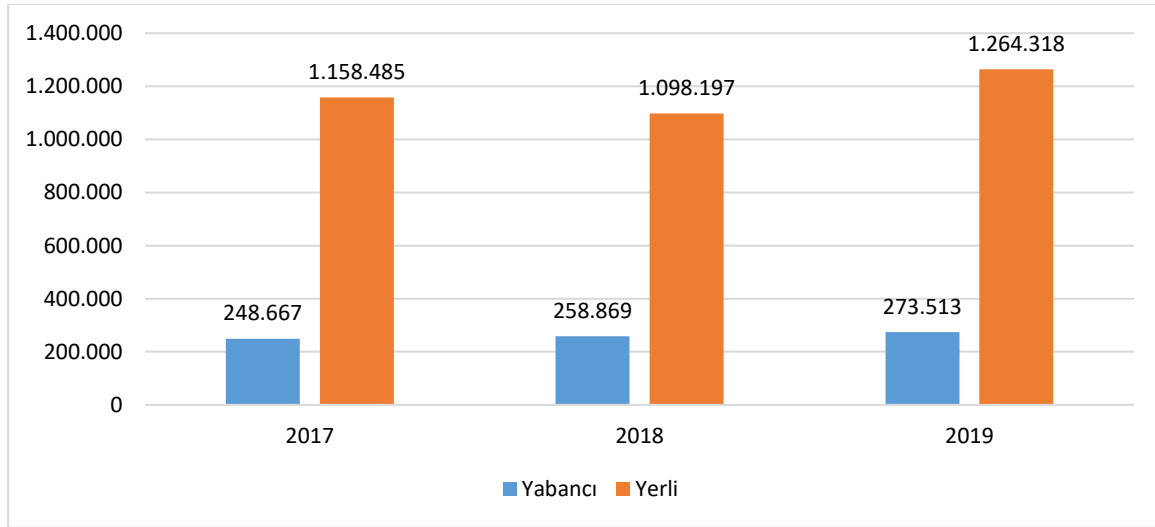
Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

Kültür ve Turizm Bakanlığının yayınladığı istatistiklere göre 2015-2019 yılları arasında, Kocaeli'de belediye ve bakanlık işletme belgeli tesislerde, tesise geliş sayısı %66, geceleme sayısı %97, ortalama kalış süresi %20 artış göstermiştir. Otel konaklamalarında ciddi bir artış görülmektedir.

şekil 19: Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Tesise Geliş Sayısı Yerli/Yabancı Ziyaretçi İstatistikleri (2015-2019)

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

2019 yılında Kocaeli’de konaklama tesislerine gelen ziyaretçilerin %15,8’ini yabancı ziyaretçiler oluşturmaktadır. Yabancı ziyaretçi sayısı son üç yılda 16.850 kişi artmıştır.

şekil 20: Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Toplam Geceleme Sayısı Yerli/Yabancı Ziyaretçi İstatistikleri (2015-2019)

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

2019 yılında Kocaeli’deki konaklama tesislerinde geceleme sayısının %17,70’ini yabancılar oluşturmaktadır. Yabancı ziyaretçi geceleme sayısı son üç yılda 105.832 ziyaretçi artmıştır.

2.3.3. Dünyada Kış Turizmi

Kış turizmi, kar yağışına bağlı olarak dağların kar alabilen yükselti kuşağında ağırlık kazanan bir turizm çeşididir. Kayak sporunu yapmaya müsait, kar şartlarının ve eğim alanlarının uygun olduğu bölgelere yapılan seyahatler, konaklama, yeme-içme, dinlenme, eğlenme, gezme-görme gibi aktivitelerden oluşan ve yılın belli bir döneminde gerçekleştirilen faaliyetlerin tümüdür.

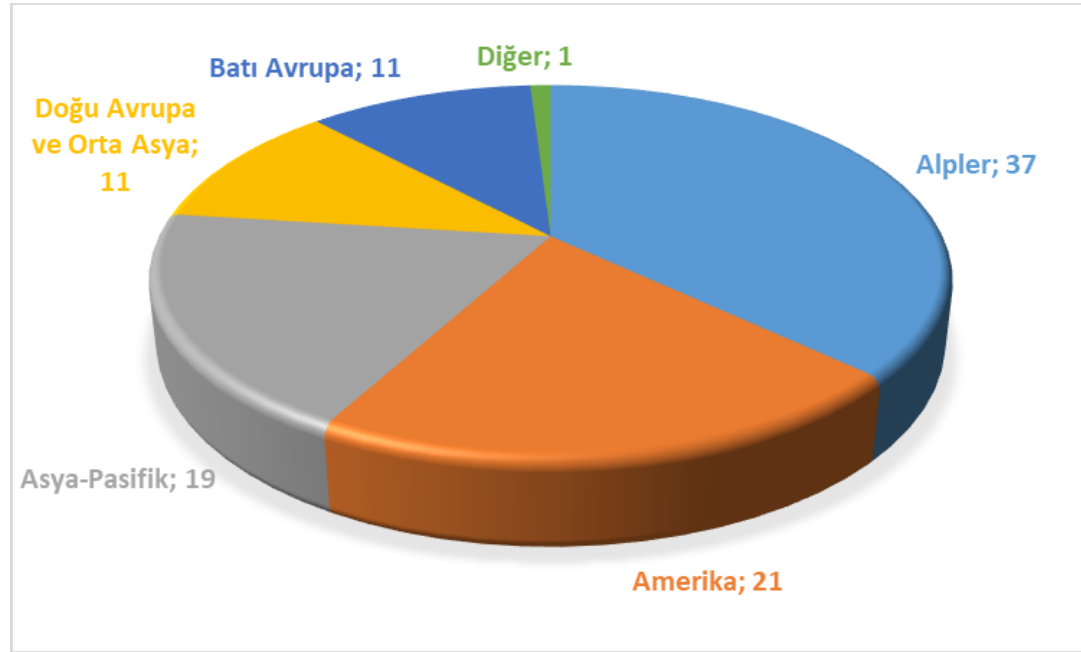
Kış turizmi denildiğinde akla ilk gelen faaliyet olan kayak, kış turizminin gelişmesindeki en önemli etkenlerden biridir. Bu nedenle belirli bir yüksekliliği olan, kayak yapmaya müsait dağlar diğer faktörlerle birlikte kış turizminin gelişebildiği yerlerdendir.

Kış sporları turizmi, katılımcıları her geçen yıl artmakla birlikte, aslında bir turistik ürün olarak uzun yıllardan beri dünya turizminde yer edinmiştir. Turizmin alışlagelmiş sezonu dışında da var olmasını sağlayan uygulama türlerinden birisi olması, kış turizmini özel ve önemli kılmaktadır.

Dünyada 85 ülkede, 2.084 kayak merkezi ve 400 milyon civarında bu merkezlerden faydalanan turistin olduğu tahmin edilmektedir. Güney Avrupa Alp kuşağında yer alan Avusturya, Fransa, İtalya, İsviçre ile Kuzey Amerika'da ABD ve Kanada bu alanda en fazla ilgi çeken ve bu doğrultuda yatırımlar yapan ülkelerdir. (Vanat, 2020)

Kış sezonu boyunca yılda bir milyondan fazla ziyaretçi ağırlayan 52 kayak tatil merkezinden 16'sı Avusturya'da, 13'ü Fransa'da, 7'si İtalya'da, 6'sı Amerika'da, 5'i İsviçre'de, 2'si İsveç'te, 1'i Kanada'da, 1'i Andorra'da ve 1'i Norveç'te bulunmaktadır. Bu kayak merkezlerinin %80'i alplerde bulunmaktadır. (Vanat, 2020)

Şekil 21: Bölgelere Göre Kayak Merkezi Dağılımı (%)



Kaynak: 2020 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

Dünya genelinde 2.084 kayak merkezi bulunmakta olup, bunların %37'si Alplerde, %21'i Amerika'da, %19'u Asya-Pasifik'te, %11'i Batı Avrupa'da, %11'i Doğu Avrupa ve Orta Asya'da yer almaktadır. Alplerde bulunan kayak merkezlerinin sayısının dünya genelinde bulunan toplam kayak merkezi sayısının 1/3'ünden daha fazla olduğu görülmektedir.

Dünya genelinde lift sayıları dikkate alınmadan kayak merkezleri sayısı bakımından Türkiye 60 kayak merkezi ile 17. sırada yer almaktadır.

Tablo 8: Ülkelere Göre Kayak Merkezleri Sayısı (İlk 20)

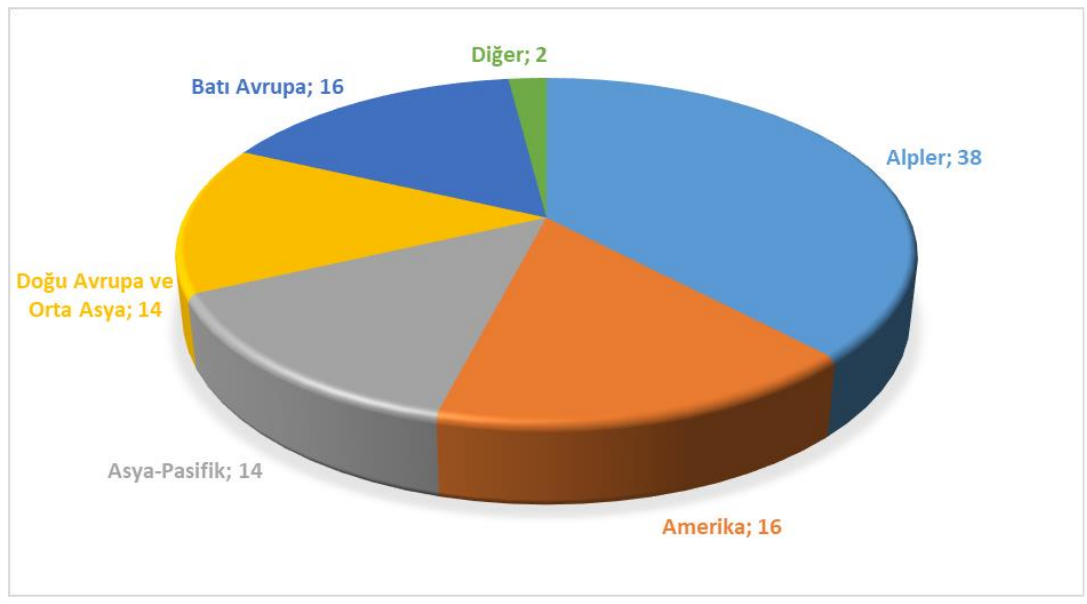
Sıralama	Ülke	Kayak Merkezi Sayısı
1	Çin	770
2	Japonya	547
3	Almanya	498
4	Amerika	481
5	Rusya	354

6	İtalya	349
7	Fransa	317
8	Kanada	280
9	Avusturya	253
10	İsveç	228
11	Norveç	213
12	�ek Cumhuriyeti	191
13	İsviçre	186
14	Polonya	182
15	Slovakya	107
16	Finlandiya	76
17	Türkiye	60
18	Ukrayna	54
19	Romanya	47
20	Slovenya	44

Kaynak: 2020 International Report on Snow &Mountain Tourism, Laurent Vanat

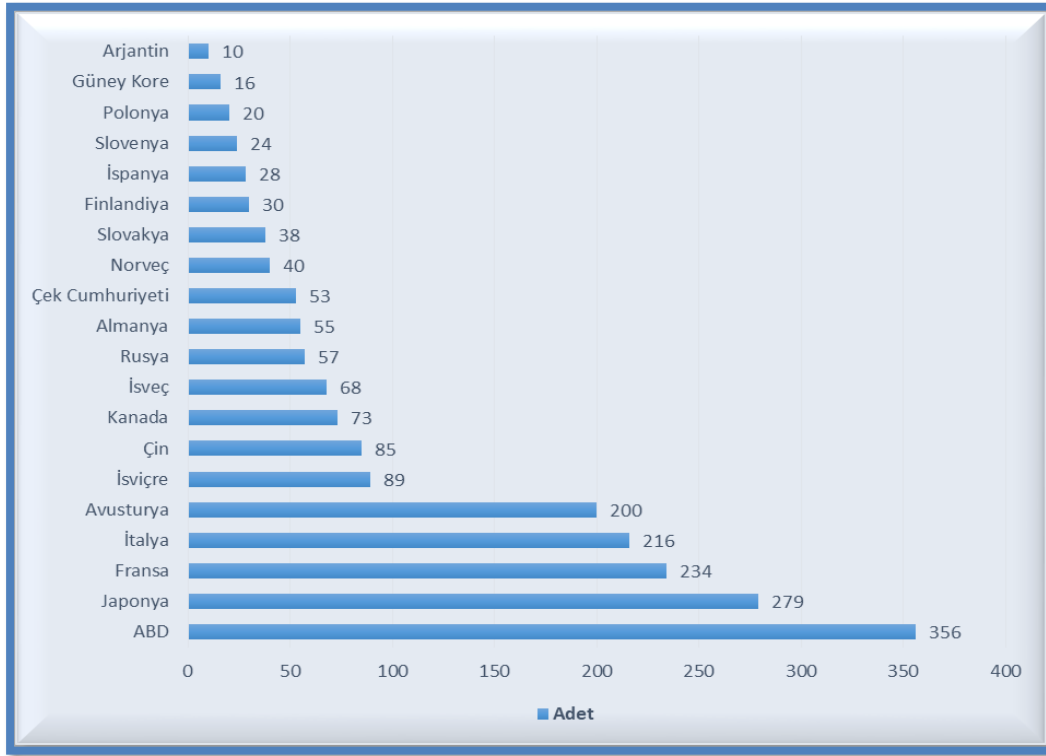
Dünya genelindeki 25.857 liftin %38'i Alp kuşağındaki ülkelerde yer almaktadır. Alp ülkelerini %16 pay ile Batı Avrupa ve Amerika, %14 ile Doğu Avrupa-Orta Asya, %14 ile Asya-Pasifik izlemektedir.

şekil 22: Bölgelere Göre Lift Dağılımı (%)



Kaynak: 2020 International Report on Snow &Mountain Tourism, Laurent Vanat

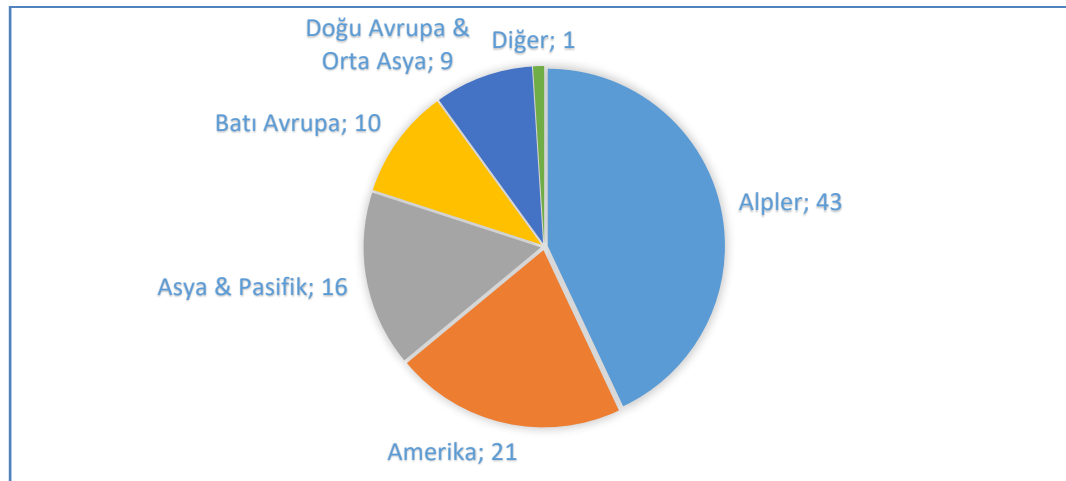
ABD, Japonya, Fransa, İtalya ve Avusturya beş ve daha fazla lifti olan kayak merkezi sayısı bakımından  ne çıkan ülkelerdir. Alp  lkelerinin (Avusturya, Fransa, İtalya, İsviçre) **beş ve daha fazla lifte sahip 739** kayak tatil merkezi vardır.

Şekil 23: Ülkelere Göre 4'den Fazla Lifti Olan Kayak Merkezlerinin Sayısı (İlk 20 Ülke)

Kaynak: 2020 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

Dünya Kayak Ziyaretçilerinin Pazar Payı

Alpler %43 pazar payı ile dünyadaki en büyük kayak destinasyonudur. İkinci en büyük destinasyon ise dünya genelindeki kayak amaçlı ziyaretlerin %21'ini oluşturan Amerika'dır (Ağırlıklı Kuzey).

Şekil 24: Dünya Kayak Ziyaretçilerinin Pazar Payı (%)

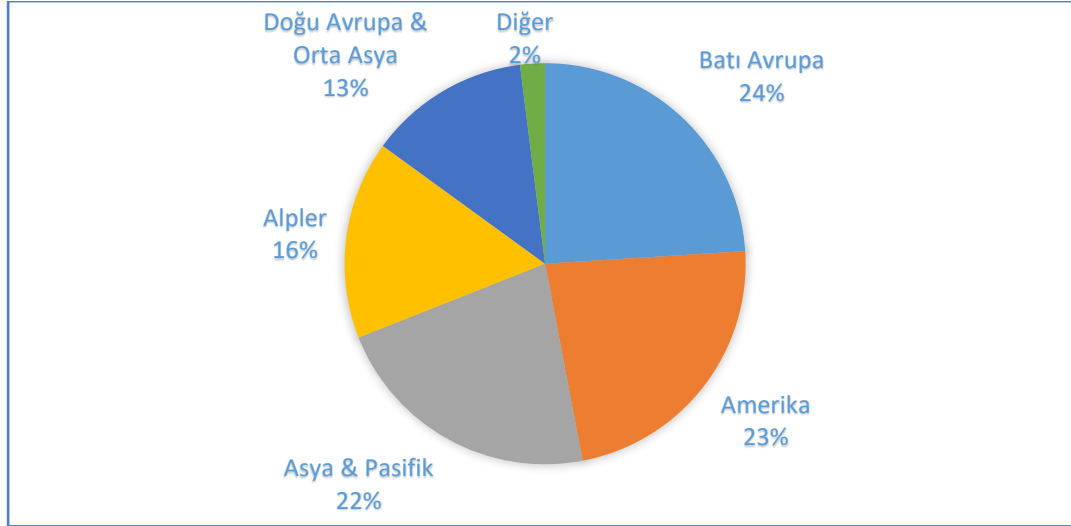
Kaynak: 2020 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

Bölgelere Göre Kayakçı Sayısı

Yapılan hesaplamalara göre dünya genelinde 135 milyon kayakçı olduğu ve Doğu Avrupa ve Asyadaki gelişmeler doğrultusunda kayakçı sayısında artış olacağı düşünülmektedir. Bazı ülkeler kayak

merkezine sahip olmamasına rağmen, yurtdışındaki kayak merkezlerine giden kayak ılara sahiptir. Örneğin Hollanda, yurtdışında kayağa giden yaklaşık 1 milyon kayak ıya sahiptir. (Vanat, 2020)

şekil 25: Bölgelere Göre Kayakçı Sayısı



Kaynak: 2020 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

İlgili grafik açık olarak dünyada kayak ziyaretçilerinin bulunduğu ülkelerin ve kayak merkezlerinin bulunduğu ülkelerin benzer olduğunu göstermektedir. Alpler uluslararası düzeyde en çok ziyaret edilen bölgedir ve aynı zamanda en çok i  turizmi çeken bölgedir. Toplam kayakçı sayısının %16'sı Alplerde olmasına rağmen toplam ziyaretlerin %43'  Alplerde gerçekleşmektedir.

Uluslararası Kayakçı Akımları

Uluslararası kayak ılar ağırlıklı olarak Avrupa'da yoğunlaşmıştır. Kayak yapmak amacıyla uzun yol kateden kayakçı sayısı nispeten azdır. Çoğu kayak merkezi destinasyonunda uluslararası kayakçı sayısı azdır. Dünya genelindeki uluslararası kayakçıların oranı toplam kayakçıların yaklaşık %12'sidir. Kayak ılık genellikle i  piyasalara yöneliktir. Yerel ve ulusal piyasalarda birkaç büyük oyuncu vardır. Yabancı ziyaretçiler genellikle birkaç üst düzey uluslararası kayak merkezini tercih ederler. Kayak merkezlerine dışardan kayak ziyaretçisi sağlayan iki büyük  lke Almanya ve İngilteredir. Bu ülkelerin ortak noktası kayak kültürüne sahip olmalarına rağmen yeterli kayak alanlarına sahip olmamalarıdır. Bu konu oldukça önemlidir. Kayak kültürüne sahip olmayan ülkeler yoğun nüfusa sahip olsalar bile potansiyel müşteri olamazlar. (Vanat, 2020)

Başlıca uluslararası kayakçı ziyaretçi akımları sınırlı sayıda destinasyonda yoğunlaşmıştır. Aşağıdaki tablo yıllık yaklaşık 200.000 üzerinde uluslararası kayak ının tercih ettikleri ülkeleri göstermektedir.

Tablo 9: Uluslararası Kayakçı Akımları

Ziyaret edilen ülke	Ziyaret eden ülke vatandaşları				
	Almanya	İngiltere	Hollanda	Belçika	İsviçre
Avusturya	1	6	5		9
Fransa		3	7	8	
İtalya	2	10			
İsviçre	4				

Kaynak: 2020 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

2.3.4. Türkiye’de Kış Turizmi

Türkiye’de de turizm sektöründe sürdürülebilirliğin sağlanması ve mevsimsellik sorununun çözümü için alternatif turizm alanlarının geliştirilmesi önem kazanmaktadır. Alternatif turizm, kıyı turizmi dışındaki turizm faaliyetlerini kapsamaktadır.

Turizmin çeşitlendirilmesi ihtiyacı, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007-2013 kapsamında da ortaya konmuş ve alternatif turizmin desteklenmesi hedeflenmiştir. Stratejide söz konusu hedef doğrultusunda alternatif turizm türlerinden sağlık ve termal turizm, kış turizmi, deniz, eko-turizm ve yayla turizmi, kongre ve fuar turizminin öncelikli olarak geliştirilmesi öngörülmüştür.

Ülkemiz kıyı turizmi yanı sıra, alternatif turizm (sağlık ve termal turizm, kış sporları dağ ve doğa turizmi, yayla turizmi, kırsal ve eko turizm, kongre ve fuar turizmi, kruvaziyer ve yat turizmi, golf turizmi, v.b.) gibi turizm türleri açısından da eşsiz imkanlara sahip bulunmaktadır Bununla birlikte, bu potansiyel rasyonel anlamda kullanılamamaktadır.

Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007-2013 çalışmasının Türkiye turizmi için en önemli açılımı, ülkemizin sahip olduğu alternatif turizm potansiyellerinin tespiti ve planlı bir şekilde koruma-kullanma dengesi içerisinde ülke turizmine kazandırılması için izlenecek olan stratejileri belirleyip eylem planı haline getirmiş olmasıdır. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021)

İlgili planlarda kış turizmi bağlamında belirtilen hedefler şu şekildedir;

2023 YILI HEDEFLERİ

- Ülkemizde kış turizmine elverişli alanların tespiti ve değerlendirmesi için kapsamlı bir analiz çalışması yapılacaktır.
- Varış noktası olabilecek şekilde belirlenen kış turizm bölgeleri ile termal turizm, kültür ve kongre turizmi, dağ ve doğa turizmi gibi alternatif turizm türleri birlikte değerlendirilecek ve geliştirilecektir.
- Öncelikli olarak geliştirilecek alanlar kapsamında, ilgili yerel yönetimler ve Valilik ile işbirliği içerisinde yapılacak planlama çalışmaları, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından sağlanacak arazi tahsis teşvikleri, altyapı çalışmaları ile geliştirilecektir.
- Kış turizminin gelişimi için, iç turizm teşvik edilerek ve gençler daha fazla bu spora yönlendirilmesi yönlendirilecektir.
- Kış turizmi master planı hazırlanacaktır.
- Tesislere karayolu ya da liftlerle ulaşım kolaylaştırılacak, bunların gerektirdiği inme, binme, bekleme ve otopark gibi alanlar yeterli büyüklükte ve işlevsellikte planlanacaktır.

- Konaklama tesisleri ile kayak pisti arasındaki mesafeler etüt edilerek, pistlerden doğrudan tesislere ulaşılabilecektir.
- Kayak alanı kapasitesine uygun yeterli ve nitelikli konaklama tesisleri planlanacaktır.
- Tüm kayak merkezi için gerekli su, elektrik, ısıtma, kanalizasyon,   p toplama gibi altyapı gereksinimleri iyi etüt edilerek planlanacaktır.
- Kayak merkezi-kent merkezi ve diğer turizm odakları arasında ulaşım bağlantıları iyileştirilecektir.
- Uluslararası standartlar dikkate alınarak kayak pistleri düzenlenecektir.
- İlgili Valilikler ve yerel yönetimler, Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü ve Kültür ve Turizm Bakanlığı koordinasyonunda ulusal ve uluslararası yarışmaların düzenlenmesi sağlanacak ve tanıtım yapılacaktır. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021)

11. Kalkınma Planı Turizm  zel ihtisas komisyonu raporunda; kültür turizmi, sağlık turizmi, kış turizmi, golf turizmi, deniz turizmi, eko turizm, kongre ve fuar turizmi, gastronomi turizmi gibi alternatif turizm türlerinin gelişimini sağlamak hedeflenmiş ; ancak kış turizmi özelinde aşağıdaki hususlara vurgu yapılmıştır.

- Kış turizmi tesislerinin kış sezonu dışında da kullanımına ilişkin planlamaların yapılması,
- Kış turizmi yapılan yerlerde yaz aylarında spor kampları yapılmasının devlet tarafından desteklenmesi
- Fırsatlar başlığında; iklim değişikliği, kirlilik gibi nedenlerden ötürü doğru politikalar izlememiz durumunda şu anda güçlü olan dış turizm destinasyonlarından ülkemize bir talep kayması yaşanabilecektir ( rneğin, kış ve dağ turizminde dünyaca ünlü destinasyon olan Alplerde 10 yıl içinde karın turizm yapılamayacak kadar azalacağı öngörülmektedir. Bu durumda ülkemizin kış turizmi potansiyeli doğru değerlendirilir ve yönlendirilirse bazı turistlerin ülkemizi tercih etme durumu doğabilir.
- Kış turizmi için ülkemize gelen yabancı turist sayısı düşüklüğü göz önüne alınarak kış turizmi yatırımları öncesi mutlaka fizibilite yapılması gerekmektedir. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021)

Kış turizmi, mevsimsellik sorununun aşılmasında, dönemsel olarak atıl kalan kapasite ve iş gücünün ekonomiye kazandırılmasında büyük rol oynamaktadır. Bu kapsamda; kış turizmi, turizmin 12 aya yayılmasında etkili olmakta, istihdam açısından bölgesel talep yaratmakta, bölgeye yatırım ve bölge halkına gelir kazandırmaktadır. Yaz aylarında çalışan ve kışın işsiz kalan vasıflı turizm personeline bir dönem daha iş fırsatı sunmaktadır.

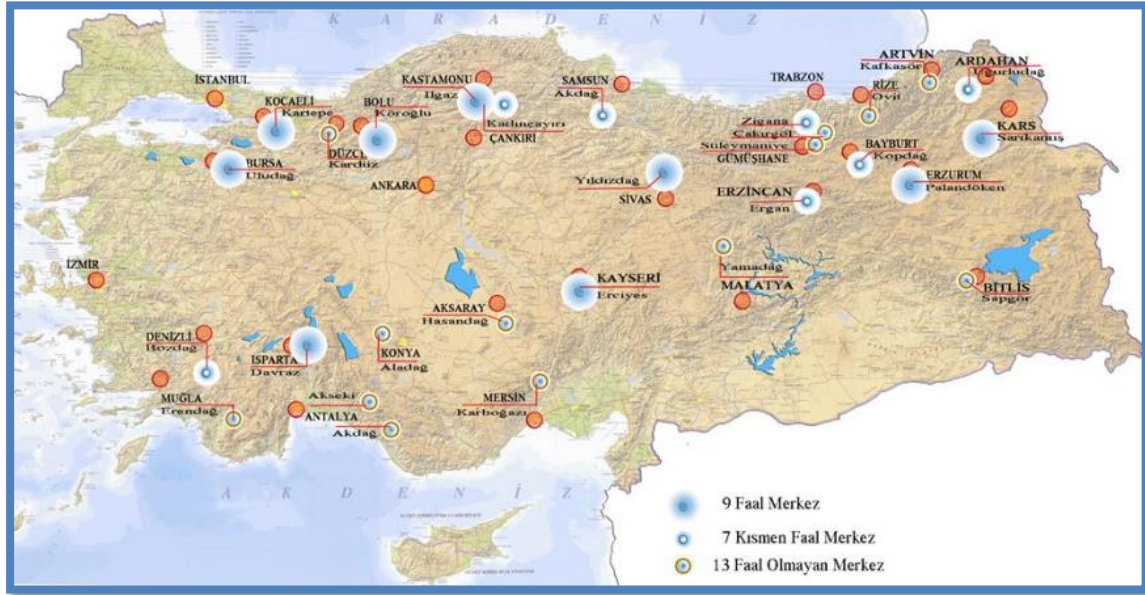
Ülkemizde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş olan kış sporları temalı 29 adet TM/KTKGB bulunmaktadır. Bu bölgelerden konaklama ve mekanik tesis imk nı sunması bakımından 9 adedi faal, 7 adedi ise kısmen faaldir. Aşağıdaki listede ilan edilen tüm bölgelere ilişkin plan durumu, yatak kapasitesi ve mekanik tesis bilgileri verilmektedir. Verilen bilgiler çerçevesinde toplam 80.175 yatak kapasitesinin hedeflendiği görülmektedir. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021)

Tablo 10: Türkiye'de Kış Temalı TM/CTKGB'lerin Durumu

No	TM / CTKGB	PLAN DURUMU		YATAK KAPASİTESİ		MEVCUT MEKANİK TESİSLER		
		ÇDP	NİP/ÜİP	Mevcut	Hedef	Adet	Kapasite (kişi/saat)	Uzunluk (m.)
1	Erzurum Palandöken CTKGB	VAR	VAR	2466	8850	19	24563	22018
2	Bursa Uludağ II. Gelişim Bölgesi CTKGB	VAR	VAR	2250	3500	22	15000	16145
3	Bolu Köroğlu Dağı CTKGB	VAR	VAR	1713	4000	14	10000	10380
4	Kayseri Erciyes CTKGB	VAR	VAR	1072	6000	13	19300	21832
5	Kastamonu Çankırı İlgaZ CTKGB	VAR	VAR	1217	1300	6	5639	5983
6	Kars Sarıkamış CTKGB	VAR	VAR	1013	12000	4	5348	6263
7	Kocaeli Kartepe CTKGB	VAR		800	1000	4	6400	3250
8	İsparta Davraz Dağı CTKGB	VAR	VAR	467	1600	4	3800	3621
9	Sivas Yıldız Dağı CTKGB	VAR	VAR	110	1600	3	3000	4547
10	Çankırı İlgaZ Kadınçayırı Yıldıztepe CTKGB		VAR	80	400	1	1200	1588
11	Ardahan Yalnızçam Uğurludağ CTKGB	VAR	VAR	74	4250	3	2800	5250
12	Bayburt Kop Dağı CTKGB	VAR	VAR	60	810	1	600	1220
13	Gümüşhane Zigana CTKGB	VAR	VAR	40	470	1	843	661
14	Erzincan Ergani Dağı CTKGB	VAR	VAR		8000	3	3450	6967
15	Denizli Tavas Bozdağ CTKGB	VAR	VAR		2250	3	2400	3822
16	Samsun Ladik Akdağ CTKGB		VAR		800	1	800	1360
17	Aksaray Hasan Dağı CTKGB	VAR	VAR	97	1235			
18	Mersin Tarsus Gülek Karboğazı CTKGB	VAR			8000			
19	Gümüşhane Çakırgöl CTKGB	VAR	VAR		5600			
20	Antalya Alanya Akdağ CTKGB	VAR	VAR		3000			
21	Muğla Eren Dağı CTKGB	VAR			1500			
22	Gümüşhane Süleymaniye CTKGB	VAR			1180			
23	Artvin Kafkasör CTKGB	VAR	VAR		2000			
24	Düzce Gölyaka Kardüz Yaylası CTKGB	VAR	VAR		380			
25	Malatya Hekimhan Yamadağı CTKGB	VAR						
26	Rize İkizdere Ovit Dağı CTKGB							
27	Antalya Akseki Göktepe CTKGB	VAR	VAR		450			
28	Bitlis Sığgör Kış Sporları TM							
29	Konya Derbent Aladağ CTKGB	VAR						
	TOPLAM	25	21	11459	80175	102	105143	114907
	FAAL OLAN TURİZM MERKEZLERİMİZ (9ADET)							
	TAM ANLAMIYLA FAAL OLMAYAN MERKEZLERİMİZ (7 ADET)							

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Şekil 26: Kış Sporları Turizmi Temalı KTKGB'ler ve TM'ler



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Türkiye'nin önemli bazı kış turizm merkezleri ve özelliklerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

Erzurum Palandöken Kış Sporları Merkezi

Erzurum, coğrafi özellikleri, 5 ay boyunca kayak yapmaya elverişli yapısı, kar kalitesi, uzun pistleri ve tesisleriyle dünyanın sayılı kış turizm merkezlerinden biridir. Şehir merkezinin güneyinde 70 km uzunluğunda ve 25 km genişliğinde bir alanı kaplayan Palandöken Dağları, 1993 yılında Kış Turizm Merkezi ilan edilmiştir.

Palandöken, Konaklı ve Kandilli kayak merkezlerinin bulunduğu Erzurum pistleri, buz salonları ve atlama kuleleri ile kış turizmine hizmet etmektedir. Palandöken kış turizmi merkezinde mevsim “150 gün/yıl” olup Aralık, Ocak, Şubat, Mart, Nisan aylarını kapsamaktadır. Palandöken, kaymaya olanak sağlayan toz kar özelliğini, ikliminden dolayı, bütün kayak sezonu boyunca sürdürmektedir. İklim koşulları, kış turizmi yapılması açısından son derece elverişlidir. 2011 yılında 25. Dünya Üniversiteler Kış Oyunları’na ev sahipliği yapan Palandöken dağları, Türkiye ve dünya kış turizminin yeni cazibe merkezlerinden biri olmuştur.

En uzun pisti 12 km olmak üzere kayak pistlerinin toplam uzunluğu 28 km olan, başlangıç ve bitiş kotları arasındaki fark 1100 metre olan **Palandöken** Kayak Merkezi Dünyanın en uzun ve en dik pistleri arasında yer almaktadır. Kayak merkezinde 7 kolay, 8 orta, profesyonel (zor) ve 4 doğal pist yer almaktadır. Ejder ve Kapıkaya isimli pistler, slalom ve büyük slalom yarışmaları için tescilli pistler olarak olimpiik pist ilan edilmiştir. 19 adet mekanik tesisin bulunduğu merkezde taşıma kapasitesi 24.563 kişi/saat, taşıma uzunluğu ise 22.018 metredir.

Alp disiplini ve snowboard için uygun pistler sunan Palandöken Kayak Merkezi'nde çığ önleme ve suni kar sistemleri de bulunmaktadır. Erzurum'a 5 km, havaalanına 15 km uzaklıkta bulunan merkezde toplam 2.466 yatak kapasiteli 2 adet 5 yıldızlı, 1 adet 4 yıldızlı, 1 adet 3 yıldızlı, 1 adet de 2 yıldızlı otel faaliyet göstermektedir.

Bursa Uludağ Kayak Merkezi

Uludağ kış turizmine yönelik ilk uygulama ve planlamaların yapıldığı, Türkiye'nin en büyük kayak merkezlerinden biridir. Merkez İstanbul, Bursa gibi büyük kentlere yakınlığı nedeniyle uzun yıllar kış turizmi açısından en önemli merkez konumunda olmuştur.

Flora ve faunasının zenginliği ile 1961 yılında milli park ilan edilen Uludağ, 2543 metre yüksekliği ile Marmara Bölgesinin en yüksek dağıdır. Kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanan Uludağ'ın uzunluğu 40 km'yi bulur. Genişliği ise 15-20 km'dir. En yüksek noktası Kartaltepe'de 2.543 m'dir. Dağın kuzey tarafında Sarıalan, Kirazlı, Kadı, Sobra yaylaları vardır.

Yükseltinin 1.750-2.435 metre olduğu Uludağ'da otellerin yer aldığı alanın zirve noktası 2000 metre civarındadır. 11 adet ana pistin yer aldığı merkezde, alp disiplini, cross country, snowboard stillerinde kayak yapılabilir.

Uludağ kayak merkezi I. ve II. Gelişim Bölgeleri olmak üzere iki bölgeden oluşmaktadır. Pistlerin çoğunluğunun yer aldığı I. bölgede daha çok kolay ve orta zorluk derecesindeki pistler bulunurken II. bölgede daha çok profesyonel kayak sporcularına hitap etmektedir.

Kayak merkezindeki pistlerin toplam uzunluğu 25 Km'dir. 22 adet mekanik tesisin kapasitesi ise 15.000 kişi/saattir. I ve II. gelişim bölgesindeki otellerin toplam yatak kapasitesi 3.000 adet civarındadır.

Bolu-Kartalkaya Kayak Merkezi

Kartalkaya kayak merkezi Batı Karadeniz Bölgesi'nde, Bolu il merkezinin 38 km. güneydoğusunda, Köroğlu Dağı turizm alanı içerisinde yer almaktadır. Kayak alanı 1850–2200 m. yükseklik kuşağı üzerinde bulunmaktadır. Yöre, yarı ılıman bir iklime sahiptir. Kartalkaya Kayak Merkezi ve çevresi orman örtüleri ile kaplıdır. Hakim rüzgâr yönü batı-kuzeybatıdır. Alp kayağı, kayaklı koşu (cross-country) ve tur kayağı için uygun koşullara sahiptir. Yılın 4 ayı (15 Aralık-15 Nisan) kayak yapmak mümkündür. Ortalama 250 cm. kar kalınlığı vardır.

Merkezdeki 14 mekanik tesiste toplam taşıma kapasitesi 10.000 kişi/saat, 12 adet pistin toplam uzunluğu 20 km'dir. Otellerin yatak kapasitesi 1.713'tür. Kartalkaya, Bolu şehir merkezine 54 km mesafededir. Ankara-Bolu arası 200 km'dir.

Kayseri Erciyes Kış Sporları Merkezi

Erciyes Kayak Merkezi, Kayseri il merkezine 25 km uzaklıkta Erciyes dağı üzerinde yer almaktadır. Merkezdeki 23.750 metre hat uzunluğundaki teleferik sisteminin taşıma kapasitesi 26.750 kişi/saattir. Merkezdeki otellerin yatak kapasitesi ise 1.000'dir. Erciyes Kayak Merkezi, Kayseri Havalimanı'na 25 dakika, Kayseri şehir merkezine 20 dakika ve Kapadokya'ya 60 dakika uzaklıkta bulunuyor.

Erciyes Kayak Merkezi'nin toplam pistlerinin uzunluğu 53 km'yi bulmakta ve bu pistlerin %36'sı Mavi-Kolay (%0-25 derece arası eğim), %42'si Kırmızı-Orta Zor(%25-40 derece arası eğim), %22'si Siyah-Zor (%40 ve üzeri eğim) pistlerden oluşmaktadır. Pistler 2.075-3.346 metre başlangıç ve bitiş rakımları arasında yer almaktadır.

Kastamonu Çankırı Ilgaz Kayak Merkezi

Kastamonu ve Çankırı illeri sınırında zirvesi 2850 metre olan Ilgaz Sıradağları üzerinde, 1.050-2.000 metre rakımlarında kurulan kayak merkezi Ilgaz Milli Parkı içinde yer almaktadır. İl kuzeyden Küre Dağları, güneyden Ilgaz Dağı ile çevrelenmiş olduğundan, kış mevsiminde bol kar almaktadır. Gerek arazi özellikleri, gerek bol kar yağışı almasından dolayı kış turizmi açısından rağbet görmektedir. Kayak mevsimi Aralık – Nisan arasındadır. Ortalama kar kalınlığı 0.50-2.50 metredir.

Kastamonu'ya 40, Ankara'ya 200, İstanbul'a 475 km'dir. Kurulduğu açık alanın toplam uzunluğu takribi 1.500 metre, genişliği 100 metre civarındadır. Çevresi köknar ve çam ormanı ile örtülüdür. Kayak

merkezinde 950 metre, 1.200 metre, 660 metre ve 1.300-1.400 metre uzunluğunda dört adet kayak pisti bulunmaktadır. Yatak kapasitesi 1.217, altı mekanik tesisin kapasitesi ise 5.639 kişi/saattir.

Kars Sarıkamış Kış Sporları Merkezi

Kars-Sarıkamış Kayak Merkezi  evresi sarıçam ormanları ile kaplı (rüzgardan da korunmayı sağlıyor), 2200-2900 m yükseklik gösteren bir plato üzerinde yer alır. Kars'a 54 km. Erzurum'a 153 km. uzaklıktaki kayak merkezi Kars Havaalanına 40 dk. mesafededir. Farklı zorluk derecesinde 9 pistin toplam uzunluğu 25 km'dir. Bölgede 200 m'lik half-pipe (snowboard) pisti bulunmaktadır.

Dört adet mekanik tesisin kapasitesi 5.348 saat/kişi'dir. Otellerin toplam yatak kapasitesi ise 1000 civarındadır.

Isparta Davraz Dağı Kış Sporları Merkezi

Davraz Dağı-Karlıyayla Kış Sporları Turizm Merkezi, Isparta il merkezinin 26 km güneydoğusunda bulunmaktadır. 17.02.1995 tarihinde Turizm Merkezi olarak ilan edilmiştir. En yakın yerleşim yeri olan Çobanisa Köyü'ne 8 km uzaklıktadır. Kayak Merkezi, Kulovası Yaylasında Davraz Dağı'nın kuzey yamacında yer almaktadır.

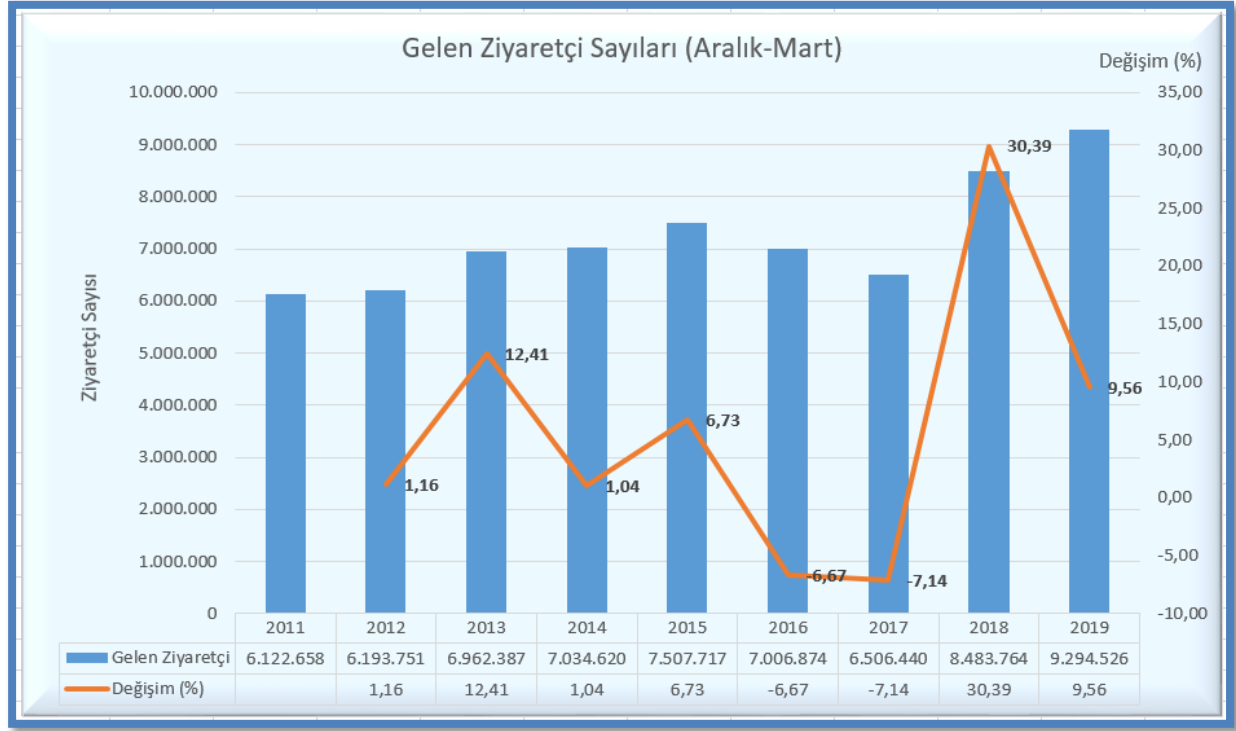
Kayak Merkezinde uzunluğu 23.500 metre olan toplam 12 pist bulunmaktadır. Kayak pistlerinin rakımı, mevcut mekanik tesislerle ulaşılabilen 1650 m ile 2344 m arasında değişmektedir. Bu pistlerde, amatör veya profesyonel tüm kayak ılara kuzey disiplini, alp disiplini, tur kayağı ve snowboard yapma imk nı sunulmaktadır.

Mekanik tesis sayısı 4 olup, 3.800 kişi/saat kapasiteye sahiptir. Merkezdeki toplam yatak kapasitesi ise 467'dir. Kayak sezonu ise Aralık ayında başlayıp, Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Kar kalınlığı ortalama 50 ila 250 cm arasında değişmektedir. Davraz Kayak Merkezi en çok Ocak-şubat aylarında rağbet görmektedir. Yazın ise Haziran-Temmuz-Ağustos aylarında futbol takımlarının kamp merkezi olarak tercih edilmektedir. (Sivas Yıldız Dağı Otel Yatırımı Fizibilite Etüdü, 2018)

2.3.4.1. Kış Dönemi Gelen Ziyaretçi Sayıları

Kış dönemi ülkemize gelen ziyaretçi sayıları incelendiğinde; 2011 yılında 6,1 milyon civarında olan gelen ziyaretçi sayısı ortalama %5,93 artarak 2019 yılında 9,2 milyona ulaşmış durumdadır. 2011-2019 yılları itibariyle gelen ziyaretçi sayıları ve ziyaretçi sayılarındaki değişim oranları aşağıda verilmiştir.

Yıllık bazda verilen gelen ziyaretçi sayıları; **aralık, ocak, şubat ve mart** ayları toplamıdır. Aralık ayı önceki yılın; ocak, şubat ve mart ayları ise adı geçen yılın rakamlarıdır.

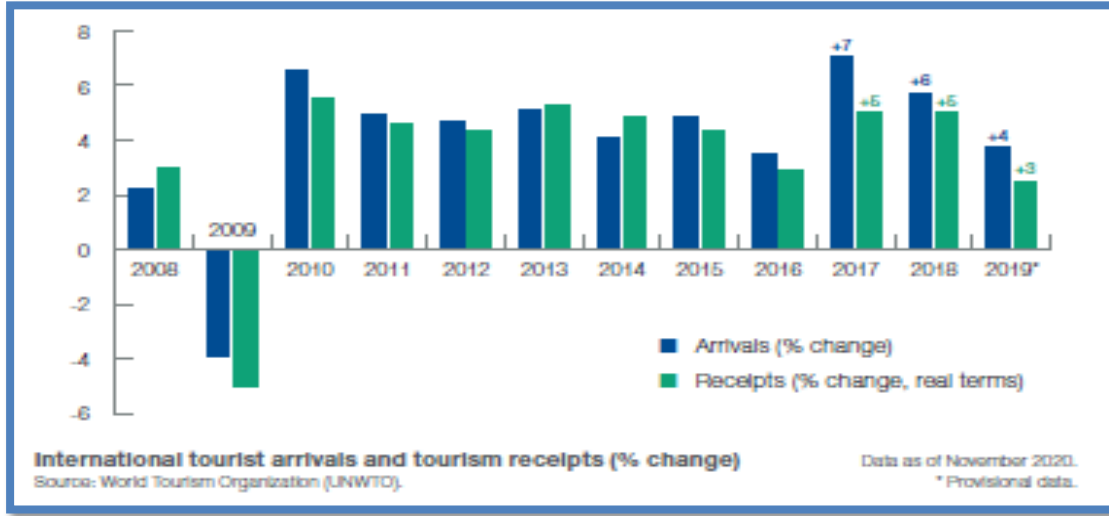
Şekil 27: Kış Dönemi Gelen Ziyaretçi Sayıları (Aralık-Mart)

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

2.4. Kapasite ve Talep Tahmini

Her geçen gün büyüyen turizm sektörü pastasından pay almak için ülkeler alabildiğine rekabet içerisine girmektedir. 2019 yılı itibarıyla bakıldığında, uluslararası turist varışları sayısı 1,481 milyara, toplam turizm gelirleri ise 1,46 trilyon dolara ulaşmış durumdadır.

Global ölçekte turizm büyüme verileri incelendiğinde, 2010-2019 yılları arasında uluslararası turizm varışlarında ve gelirlerinde ortalama %5 düzeyinde büyümenin gerçekleştiği görülmektedir. Hatta 2012 yılından beri üst üste 7 (yedi) yıldır, uluslararası turizm ihracatı, mal ihracatından daha hızlı büyümüştür. Bu durum önümüzdeki yıllarda da turizm sektörünün büyümeye devam edeceğini göstermektedir.

şekil 28: Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri Değişimi

Kış dönemi (aralık, ocak, şubat ve mart)  lkemize gelen ziyaretçi sayıları incelendiğinde; 2011 yılında 6,1 milyon civarında olan gelen ziyaretçi sayısı ortalama %5,93 artarak 2019 yılında 9,2 milyona ulaşmış durumdadır. Kış döneminde yıldan yıla gerçekleşen ziyaretçi sayısındaki bu artış; kış turizmine yönelik gerçekleştirilecek yeni yatırımlar sayesinde daha da ivmeleneneği öngörülmektedir.

Pazar ve Satış Analizi bölümünde değinilen konular, Uludağ, Kartalkaya, Kartepe ve diğer kayak merkezlerinin bulunduğu ilçelerdeki otellerin doluluk oranları ile  n fizibiliteye konu olan otelin ve kayak merkezinin tanınma ve tutunma faaliyetlerinin zaman alacağı hususu da dikkate alınarak 120 (Aralık-Mart)  alışma günü üzerinden aşağıda verilen doluluk oranları ile çalışacağı öngörülmektedir.

Kocaeli'de 2019 yılında turizm işletme belgeli otellerin ortalama otel doluluk oranları %30,08, Kartepe ilçesinde ise yaklaşık %27,81 olmuştur. Ancak kış turizmi tesislerinde önemli olan kış turizmi sezonunda (Aralık-Ocak-şubat-Mart) otellerin doluluk oranlarıdır. Kayak merkezlerindeki oteller özellikle yılbaşı ve okul yarıyıl tatillerinin olduğu Ocak ve şubat aylarında tam doluluğa ulaşmaktadır. Kayak merkezlerinde yer alan otellerin doluluk oranlarına ilişkin istatistikler bulunmamaktadır. Ancak kayak merkezlerinin yer aldığı ilçelere ilişkin doluluk oranları istatistikleri mevcuttur. Ülkemizin bazı önemli kayak merkezlerinin bağlı olduğu ilçelerdeki tesislerin 2018 ve 2019 yılı doluluk oranları aşağıda gösterilmiştir. Bursa-Osmangazi ve Bolu-Merkez ilçelerindeki görece yüksek doluluk oranları dikkat çekicidir.

Tablo 11: Bazı Kayak Merkezlerinin Bağlı Olduğu İlçelerdeki Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranları

Kayak Merkezi	İl	İlçe	Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı (%)		Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı (%)	
			2018	2019	2018	2019
Palandöken Kayak Merkezi	Erzurum	Palandöken	33,96	25,75	37,49	37,07
Sarıkamyş Kayak Merkezi	Kars	Sarıkamyş	30,37	27,96	30,45	29,64
Erciyes Kayak Merkezi	Kayseri	Melikgazi	29,79	32,76	34,34	39,88
Uludağ Kayak Merkezi	Bursa	Osmangazi	43,50	43,14	48,24	47,49
Kartalkaya Kayak Merkezi	Bolu	Merkez	30,57	29,05	41,01	44,04
Kartepe Kayak Merkez	Kocaeli	Kartepe	17,32	19,99	17,32	27,81

Dolayısıyla Kartepe’de yapılması planlanan kayak otelinin kış sezonunda (Aralık-Ocak-Şubat-Mart) yaklaşık doluluk oranı ilk yıl için %80 olarak hesaplanmıştır. Gün bazında hesapladığında yaklaşık 96 gün doluluk oranına karşılık gelmektedir. Yılın geri kalanında ise ilk yıl %25 doluluk hedeflenmektedir.

Kartepede bulunan otellerden yalnızca The Green Park Kartepe Resort otel kayak merkezine sahiptir. Otelin kurulacağı alanda yalnızca tek bir kayak tesisi bulunması ve kış aylarında tesiste yaşanan yoğunluk bölgede yeni bir kayak merkezine ihtiyaç olduğunu göstermektedir.

2.5. Girdi Piyasası

Konaklama sektöründe en önemli etken/girdi nitelikli insan kaynağıdır. Gereksinim duyulacak nitelikli personel, başta Kocaeli Üniversitesi bünyesinde bulunan turizm sektörüne nitelikli ara eleman yetiştiren 2 Meslek Yüksekokulu ve 2 adet Yüksekokul’un sağladığı nitelikli personeller ile rahatlıkla karşılanabilecektir. İhtiyaç duyulan insan kaynağının oluşturacağı yıllık giderin 4.016.438 TL olacağı tahmin edilmiştir.

İnsan kaynağı giderlerinin yanı sıra; yiyecek-içecek giderleri, işletme malzemesi giderleri, elektrik/yakıt/su giderleri, bakım-onarım giderler, mekanik tesis giderleri, diğer giderler, genel giderler gibi giderler ile pazarlama ve tanıtım giderleri oluşacaktır. Yıllık giderlere ait detaylar aşağıda belirtilmektedir.

Yıllık Giderler

Gerçekleştirilecek konaklama tesisi yatırımının sabit ve işletme giderleri olmak üzere iki farklı gider kalemi olacaktır. İşletme giderleri çoğunlukla otelin doluluk oranına göre değişecek gider kalemleridir. İşletme giderleri yapılan piyasa araştırması ve benzer raporlar kıyas edilerek aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- **Elektrik giderleri:**Toplam işletme gelirlerinin %3’ü alınmış olup, yıllık 1.268.712 TL olarak hesaplanmıştır.
- **Yakıt giderleri:** Toplam işletme gelirlerinin %4’ü alınmış olup, yıllık 1.691.616 TL olarak hesaplanmıştır.
- **Su giderleri:** Toplam işletme gelirlerinin %1 'i alınmış olup, yıllık 422.904 TL olarak hesaplanmıştır.
- **İşletme Malzemesi Giderleri :**Toplam işletme gelirlerinin %4’ü alınmış olup, yıllık 1.691.616 TL olarak hesaplanmıştır.
- **Bakım Onarım Giderleri:** Toplam işletme gelirlerinin %3’ü alınmış olup, 1.268.712 TL olarak hesaplanmıştır.
- **Yiyecek İçecek Giderleri:** Restoran gelirlerinin %45'i alınmış olup, 2.449.440 TL olarak hesaplanmıştır.
- **Diğer Giderler:** İşletme gelirlerinin %2'si alınmış olup 845.808 TL olarak hesaplanmıştır.
- **Personel Giderleri:** 4.016.438 TL olarak hesaplanmıştır. (bknz. İnsan kaynakları)
- **Genel Giderler:** Buraya kadar olan hizmet giderleri toplamının (13.281.907) %3’ü kabul edilmiş olup, 398.457 TL’dir.
- **Beklenebilecek Farklar:** Buraya kadar olan hizmet gider kalemleri toplamının %3 'ü olup 410.410 TL’dir.
- **Pazarlama ve Tanıtım Giderleri:** İşletme gelirlerinin %2'si alınmış olup yıllık 845.808 TL olarak hesaplanmıştır.
- **Mekanik Tesis Giderleri:** Kayak tesisine ait mekanik tesislerin yıllık bakım onarım, elektrik kullanım bedellerini kapsamaktadır.

Tablo 12: Yıllık İşletme Giderleri:

Gider	Toplam Maliyet (TL)	Sabit Maliyet (TL)	Değişken Maliyet (TL)	Sabit Maliyet Oranı	Değişken Maliyet Oranı
Personel	4.016.438	1.526.246	2.490.192	38%	%62
Elektrik	1.268.712	888.098	380.614	70%	%30
Yakıt (Isınma)	1.691.616	1.184.131	507.485	70%	%30
Su	422.904	296.033	126.871	70%	%30
İşletme Malzemesi	1.691.616	169.162	1.522.454	10%	%90
Bakım Onarım	1.268.712	126.871	1.141.841	10%	%90
Yiyecek-İçecek	2.449.440	2.449.440	2.449.440	0%	%100
Pazarlama Tanıtım	845.808	761.227	84.581	90%	%10
Genel Giderler	398.457	199.229	199.229	50%	%50
Beklenebilecek Farklar	410.410	0	410.410	100%	%0
Diğer	845.808	89.933	755.875	10%	%90
Mekanik Tesis Giderleri	1.733.851	0	1.733.851	0%	%100
Toplam	17.043.772	7.584.025	9.459.747		

2.6. Pazar ve Satış Analizi

Kocaeli, İstanbul'a yakınlığı, doğal limanı (İzmit Körfezi), orman varlığı, kara, deniz ve demiryolu ulaşımında sağladığı ciddi avantajlar nedeniyle bütün dönemlerde önemli bir cazibe merkezi olmuştur. Karadeniz ve Marmara Denizi'ne olan kıyıları, kültürel, tarihi, turistik değerleri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking alanları, alternatif turizm çeşitlerine imkan sunan, nitelikli turizm tesisleri, birçok kültür ve turizm değerleri ile ülkemizde turizm çeşitliliğinin yaşanabildiği ender şehirlerden biridir. İstanbul ve Ankara'yı birbirine bağlayan ana ulaşım arterleri üzerinde yer alan ve Türkiye'nin ekonomik başkenti durumundaki İstanbul'a komşu olan Kocaeli'yi ekonomik açıdan  ne çıkartan en önemli faktör olarak göze çarpan jeostratejik konumu ve lojistik avantajları, Osmangazi Köprüsü ve bağlantılı Gebze - Orhangazi - İzmir Otoyolu Projesi, Yavuz Sultan Selim Köprüsü ile bağlantılı Kuzey Marmara Otoyolu ile Gebze'de son durağı yer alacak olan Marmaray ile daha da artmıştır. Batı komşusu İstanbul  lkemizin finans ve ticaret merkezi olmasının yanı sıra ülkemiz nüfusunun yaklaşık 5'te 1'ini barındıran 20 milyon nüfusu ile ülkemizin en büyük pazarıdır. Türkiye ekonomisinin kalbi olan

İstanbul ile çok ciddi ekonomik ilişkiler kurulmuştur. Kartepe ilçesi İstanbul Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 88 km. mesafededir. Tüm bu hususlar bahsekonu yatırımın satış ve pazarlaması noktasında avantaj sağlamaktadır.

Eğlence ve aktivitelerle desteklenen, yüksek hizmet kalitesiyle sunulan konaklama hizmetleri müşteri memnuniyetini artırmada ve dolayısıyla talebin sürekliliğini sağlamada önemli rol oynamaktadır. Ziyaretçiler; dinlenme, eğlenme, rahatlama, çeşitli spor aktivitelerine katılma ve özellikle şehir hayatından ve stresinden uzaklaşma gibi saiklerle dağ otellerini tercih etmektedirler. Bu nedenle dağ konseptine uygun mimariyle inşa edilmiş konaklama tesisleri ve diğer işletmelerin olduğu kayak merkezleri farklılık yaratarak daha çok ziyaretçi çekme avantajına sahiptir. Ayrıca, turistlerin kayak merkezi ve otel seçimlerinde hızlı ve konforlu ulaşım, fiyat ve hizmet kalitesi etkili olmaktadır. Yatırımcı bu faktörleri kapsama alarak geliştireceği strateji ve uygulamalar konaklama tesisini ön plana çıkaracaktır.

Yılda bir milyondan fazla ziyaretçi ağırlayan kayak tatil merkezlerinin başında Avusturya, Fransa, İtalya, Amerika ve İsviçre ülkeleri gelmektedir. Türkiye'de ise Palandöken, Uludağ, Erciyes, Sarıkamış, Kartalkaya, Kartepe kayak merkezleri önemli kayak merkezleri arasında yer almaktadır. Türkiye'de kayak merkezleri sezonlarında ortalama %80+ doluluk oranı ile hizmet vermektedir. Kartepe kış sezonunda hemen hemen tam kapasite doluluk oranları ile hizmet verdiği göz önünde bulundurulduğunda yeni bir kayak merkezi yatırımının uygun olacağı öngörülmektedir.

Kartepe'de yapılacak ana yatırımın hedefi her ne kadar kış turizmine yönelik olsa da yazın doğa turizmi ile gelen misafirlere ev sahipliği yapabilecektir. Nitekim yaz aylarında çim kayağı, jeep safari, foto safari, dağ yürüyüşü, at binme ve kamp etkinlikleri için bölge oldukça uygundur.

Dağıtım kanalları açısından bakıldığında, yatırım sonucunda kurulacak olan dört yıldızlı otel ve kayak merkezi hizmet sektöründe faaliyet göstereceğinden perakende olarak hizmet sunacak olup hizmet sunumu işletmenin yerinde gerçekleştirilecektir. Tutundurma faaliyetleri kapsamında; güçlü müşteri ilişkileri yönetimi, kayak merkezleri web sitelerine reklam verme, sosyal medya, hedef ülkelerde reklam ve tanıtım faaliyetleri, sektör dergileri reklamları ve gazete reklamları gibi araçlar kullanılabilir. Reklam, tanıtım ve halkla ilişkileri içeren öncelikle bölgesel ve yurt içi düzeyinde satış ağı oluşturularak, orta vadede uluslararası düzeyde de reklam ve tanıtım çalışmalarına odaklanılacaktır. Ulusal düzeyde organize edilen fuar ve etkinliklerde otel temsil edilecektir.

İş dünyası ile ilgili magazin ve dergilerden ve farklı kaynaklardan bilgi toplanarak, araştırma yapılacak ve analiz edilecektir. (gelen turist sayısı - şehirler göre dağılımı - ulaşım olanakları - konaklama süreleri, doluluk oranı - ortalama oda fiyatı - market segmentlerine göre dağılım - üretim raporu - satılan oda tipleri - yetişkin, çocuk, free, bebek yatağı, üçüncü şahıs - aylık acente tahminleri (forecast) - kontratlı acentelerin istatistikleri - acente performans değerlendirmeleri - gün, ay, yıl bazında segmentlere göre oda ve konaklayan (pax) dağılımı). Otelin belli başlı rakipleri ile bugünkü durumu tespit edilecektir.

Dünyada kış turizmi bölümünde belirtildiği gibi kayak merkezlerine dışardan kayak ziyaretçisi sağlayan en büyük iki ülke Almanya ve İngilteredir. Bu ülkelerin ortak noktası kayak kültürüne sahip olmalarına rağmen kayak alanlarına sahip olmamalarıdır. Dolayısıyla uluslararası bağlamda hedef pazar ülkeler öncelikle Almanya ve İngiltere'dir. Almanya ve İngiltere ülkemize 2019 Yılında en çok ziyaretçi gönderen ülkeler arasında ilk 5 te yer almaktadır. 2019 yılında yaklaşık 7.5 milyon Alman ve İngiliz turist ülkemizi ziyaret etmiştir. Bu ülke vatandaşları nezdinde ülkemizin halihazırda tanınırlığı vardır. (Vanat, 2020)

Kartepe Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde planlanan konaklama ve mekanik tesisin giderleri, satış fiyatı/gelirleri, varsayımları; benzer raporların incelenmesi, tarafımızca yapılan pazar araştırmaları ile sektör temsilcileri ve kayak merkezi yöneticileri ile yapılan görüşmeler neticesinde elde edilen bilgiler baz alınarak belirlenmiştir.

Kocaeli Kartepe Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde yapılması planlanan 4 yıldızlı, 120 oda ve 240 yataklı Otel Yatırımı ve Kayak Merkezinin kar miktarı ve kalitesinin kayak yapmaya elverişli olduğu kayak sezonunda 120 gün (Aralık-Mart) tam kapasite yılın diğer dönemlerinde ise çeyrek kapasiteyle işletmeye açık olacağı varsayılmıştır. Dağ otellerinde doluluk oranları Ocak ve Şubat aylarında özellikle yılbaşında ve okulların yarıyıl tatili boyunca en yüksek noktasına ulaşmaktadır.

Ön Fizibilite çalışmasında işletme gelir ve giderlerine temel teşkil etmek üzere,

- Otelde doluluk oranının ilk yıl için kış sezonunda %80, sezon haricinde ise %25 olacağı varsayılmıştır.
- Konaklamalarda yarım pansiyon alma oranının %100 olacağı varsayılmıştır.
- G n birlik müşterilerin ve otelde konaklayan müşterilerin bir  g n yemeği ücret  deyeyerek yiyeceği varsayılmıştır.
- G n birlik müşterilerin ve otelde konaklayan müşterilerin her gün bir adet sıcak bir adet soğuk içeceği ücret ödeyerek alacağı varsayılmıştır.
- Kış sezonunda otel müşteri sayısının %50'si oranında günübirlik müşteri olacağı varsayılmıştır.

Otelin ana gelir kaynağı odaların doluluğundan kaynaklanacak oda gelirleri ile yiyecek & içecek gelirleri, kayak tesisi gelirleri, günübirlik müşteri gelirleri, toplantı salonu kiralama gelirleri gibi gelirler olacaktır.

Tablo 13:  ng r len Fiyat Listesi

Hizmet Fiyatları		
Hizmet Türü	Miktar	Fiyat (TL)
Konaklama (Sezon)	1 Gece 2 Kişilik Oda	1.500
Konaklama (Sezon Dışı)	1 Gece 2 Kişilik Oda	600
Yemek (Sezon)	1 �g�n	80
Yemek (Sezon Dışı)	1 �g�n	50
�cecek	1 sıcak + 1 soğuk	40
Toplantı Salonu	1 Gün	2.500
Skipass �creti	1 Gün	180
	Yarım Gün	150
Kayak Ekipmanı Kirası	1 Adet	100
Kayak Giysisi Kirası	1 Adet	150
Kayak Eğitimi	1 saat	300
Otopark �creti	1 Gün	30
Diğer (Dolap kira, Wc vb.)	1 Gün	50

Yıllık Gelirler**Yıllık Konaklama Geliri:**

Kış sezonu: (240 yatak %80 doluluk oranı) $192 \times 750 \text{ TL} \times 120 \text{ Gün} = 17.280.000 \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır.

Sezon harici: (240 yatak %25 doluluk oranı) $60 \times 300 \text{ TL} \times 240 \text{ Gün} = 4.320.000 \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır.

Yiyecek Gelirleri : Otel konaklamaları yarım pansiyon olarak düşünülmüştür (kahvaltı ve akşam yemeği dahil). Dolayısıyla öğlen yemekleri, içecekler, minibar ünitesi vb. ücretli olacaktır. Kişi başı bir öğün yemek bedeli 80 TL olarak öngörülmüştür. Kış sezonu dışında ise bir öğün yemek bedeli 50 TL olarak öngörülmüştür.

Kış sezonu: (80 TL X 288 Kişi) $23.040 \times 120 \text{ gün} = 2.764.800 \text{ TL}$

Sezon Harici: (50 TL X 60 Kişi) $3.000 \times 240 \text{ gün} = 720.000 \text{ TL}$

İçecek Gelirleri: Tüm müşterilerin günde 1 adet sıcak ve 1 adet soğuk içecek içeceği öngörülmüştür; Ortalama sıcak içecek fiyatı 15 TL, Soğuk içecek fiyatı 25 TL'dir.

Kış sezonu: $40 \text{ TL} \times 288 \text{ Kişi} \times 120 \text{ Gün} = 1.382.400 \text{ TL}$

Sezon harici: $40 \text{ TL} \times 60 \text{ Kişi} \times 240 \text{ Gün} = 576.000 \text{ TL}$

Toplantı Salonu Gelirleri: 4 toplantı salonu* 10.000 TL (Coffee Break+ Öğlen Yemeği + Toplantı Salonu) * 18 Gün (%5 Doluluk Oranı)= **720.000 TL**

Kayak Tesisi Gelirleri : Müşterilerin %70'inin tam gün %30'unun ise yarım gün mekanik sistemleri (telesiyej) kullanması öngörülmektedir.

Skipass Gelirleri: Müşterilerin %70'inin tam gün %30'unun yarım gün skipass kartı alacağı öngörülmektedir.

Tam Gün Skipass ücreti : 180 TL , Yarım Gün: 150 TL

$202 \text{ Kişi} \times 180 \text{ TL} \times 120 \text{ gün} = 4.363.200 \text{ TL}$

$86 \text{ Kişi} \times 150 \text{ TL} \times 120 \text{ gün} = 1.548.000 \text{ TL}$

Kayak Ekipmanı Gelirleri: Müşterilerin %70'inin kayak ekipmanlarını otel hizmetinden yararlanarak kiraladıkları öngörülmektedir.

$202 \text{ Kişi} \times 100 \text{ TL} \times 120 \text{ gün} = 2.424.000 \text{ TL}$

Kayak Giysisi Gelirleri: Müşterilerin %70'inin kayak giysilerini otel hizmetinden yararlanarak kiralamaları öngörülmektedir.

$202 \text{ Kişi} \times 150 \text{ TL} \times 120 \text{ gün} = 3.636.000 \text{ TL}$

Kayak Eğitimi Gelirleri: Otelden istihdam edilen her eğitmenin günde 6 saat kayak eğitimi vermesi öngörülmektedir. Kayak eğitiminin saat ücreti 300 TL'dir.

$300 \text{ TL} \times 30 (5 \text{ Eğitmen} \times 6 \text{ saat/gün}) \times 120 \text{ gün} = 1.080.000 \text{ TL}$

Otopark Alan Kullanım Gelirleri: Günübirlik müşterilerin kullanımına istinaden günde 50 araçlık otopark geliri elde edilmesi öngörülmektedir. Otelde konaklayan müşterilerden otopark ücreti alınmayacaktır.

$30 \text{ TL} \times 50 \text{ Araç} \times 120 \text{ Gün} = 180.000 \text{ TL}$

Diğer Gelirler (Dolap kirası, WC vb) : Günübirlik müşteri başına günlük 50 TL diğer gelir elde edilmesi öngörülmektedir.

$50 \text{ TL} \times 96 \text{ Kişi} \times 240 \text{ gün} = 576.000 \text{ TL}$

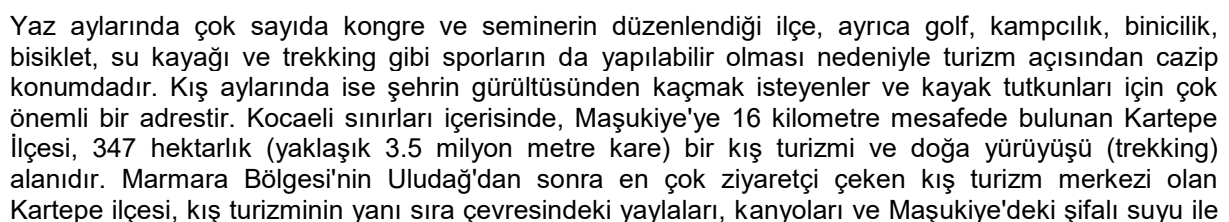
Tablo 14: Yıllık İşletme Gelirleri

Gelir Kalemleri		Yıllık Gelirler (TL)
Konaklama Gelirleri		21.600.000
Yiyecek Gelirleri		3.484.800
İçecek Gelirleri		1.958.400
Toplantı Salonu Gelirleri		720.000
Kayak Tesisi Gelirleri	Skipass Gelirleri	5.911.200
	Kayak Ekipmanı Gelirleri	2.424.000
	Kayak Giysi Gelirleri	3.636.000
	Kayak Eğitim Gelirleri	1.080.000
Diğer Gelirler		756.000
Toplam Gelirler		41.570.400

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Kartepe

Şekil 29: Kartepe'nin Kocaeli'deki Konumu



çok sayıda doğal güzelliklere sahiptir. Kayak sezonunu Aralık ayı sonunda açan Kartepe, İstanbul'a yaklaşık bir saatlik yakınlığıyla da bölgedeki kayakçılara en yakın adres durumundadır. Ayrıca Samanlı Dağı eteklerindeki yayla ve uygun doğal ortamlarda, başta izciler olmak üzere çeşitli dernek ve kuruluşlar tarafından yaz kampları düzenlenmekte, The Green Park Kartepe Resort & SPA alanı içinde bulunan 4 adet futbol sahası, çeşitli spor kulüplerinin lig maçlarına Kartepe'de hazırlanmalarına imkan sağlamaktadır. (Kartepe Belediyesi, 2021)

Tablo 15:Kartepe İlçesinde Yer Alan Bakanlık İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri

Adı	Sınıfı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
DOUBLETREE BY HİLTON KOCAELİ	5 Yıldızlı	166	332
THE GREEN PARK KARTEPE RESORT	4 Yıldızlı	306	666
KARTEPE EL GARDEN HOTEL	3 Yıldızlı	52	108
RİVADA HOTEL	2 Yıldızlı	22	38
İMORDAY OTEL	1 Yıldızlı	10	20
KAR PANSİYON	Pansiyon	26	58

Tablo 16: Kartepe İlçesinde Yer Alan Belediye İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri

Adı	Sınıfı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
YAZICILAR OTEL&RESTAURANT	Otel	26	70
BOĞAZİÇİ KAMPİNG	Kamping	27	63
CANSU ALABALIK	Kamping	17	34
CEVİZDİBİ OTEL	Otel	24	48
ECENAZ	Pansiyon	11	24
KARTEPE PARK OTEL	Otel	40	88
KONAK PANSİYON	Pansiyon	6	18
MERSU ALA KONAK OTEL	Otel	24	48
RİVADA OTEL	Motel	24	30
TATİL KEYFİ MOTEL	Motel	9	18
TURKAR RESTAURANT	Pansiyon	11	25

Kartepe Kayak Merkezi

Zirvesi deniz seviyesinden 1608 metre yükseklikte olan Kartepe'ye, meteorolojik verilere göre kış aylarında kuzeybatı yönünden esen ve Karadeniz'i aşarak bölgeye yoğun yağış getiren karayel rüzgarı, Marmara bölgesinde ilk olarak karşılaştığı Samanlı Dağı'nın en yüksek tepesine (Kartepe) yoğun kar yağışı bırakmaktadır. Kasım ortalarında başlayan kar, nisan sonuna kadar ortalama 1,5-3 metreyi bulmaktadır.

Kartepe'nin zirvesinde kayak tesisine sahip 298 Oda/648 Yatak kapasiteli The Green Park Kartepe Resort otel bulunmaktadır.

Yaklaşık 1250 metrede kurulu tesisleri 42 kilometrelik pist alanı ile Türkiye'nin sayılı kayak merkezlerinden olan Kartepe Kış Sporları Merkezi'nde, 14 adet doğal pist, 3 adet telesiyej ve 2 adet T bar (teleski) bulunmaktadır. (Kartepe Belediyesi, 2021)

İstanbul'a en yakın kayak merkezi olan ve 1602 metre yükseklikteki Kartepe, 3500 metre uzunluğa varan pistleri ve farklı zorluk derecelerine hitap etmesinden ötürü İstanbullu'lar tarafından yoğun olarak tercih edilen bir bölgedir. Yakın çevredeki yaylalarda turizmin gelişme potansiyeli bulunan Kartepe'de, kış turizminin yanı sıra günübirlik turizmin de gelişme potansiyeli bulunmaktadır.

The Green Park Mekanik tesis sayısı: 5 (3 telesiyej,2 teleski) Geyik alan telesiyej 1125 m, Kartepe Telesiyej 1200m (3 kişilik gondol,3,2 km kesintisiz kayak imkanı), Kadı Konağı Telesiyej 400m , Kadı Konağı Teleski 400 m, Karlık tepe teleski 675 m (biri hız parkuru toplam 4 pistten kayma imkanı)

The Green Park Kartepe Lift Uzunlukları : Kartepe telesiyej 1020m, Geyik Alan Telesiyej 1050m , Kadı konağı telesiyej 350 m, Karlıktepe teleski 450m (Penguntepe, 2021)

Kış turizmine yönelik yatırımlarda bölgenin iklim ve meteorolojik verileri oldukça önem arz etmektedir.

İklim ve Meteoroloji Verileri

Kocaeli'de en soğuk ay 3,1 °C en düşük ortalama ile Ocak ayı olup, 1929-2020 yılları arasında en düşük sıcaklık -18 °C, en yüksek sıcaklık 44,1 °C olarak belirlenmiştir. (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2021)

Tablo 17: Kocaeli İli Sıcaklık ve Yağış Değerleri

KOCAELİ	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1929 - 2020)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	6.1	6.6	8.5	12.9	17.6	21.7	23.8	23.9	20.5	16.2	12.1	8.3	14.8
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	9.6	10.6	13.3	18.5	23.3	27.5	29.5	29.7	26.1	21.0	16.4	11.8	19.8
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	3.1	3.4	4.8	8.5	12.8	16.6	18.9	19.2	16.0	12.5	8.7	5.4	10.8
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.5	3.0	4.0	5.8	7.3	8.9	9.5	9.1	7.1	4.8	3.6	2.6	5.7
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	18.6	16.5	15.6	13.1	11.6	9.2	6.6	6.1	8.3	12.8	13.9	17.8	150.1
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	92.1	75.4	70.7	51.2	48.4	55.5	45.1	43.5	59.5	85.7	78.2	109.9	815.2

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2021

1929-2020 yılları arasında baktığımızda günlük toplam en yüksek yağış miktarı 1942 yılında 169,4 mm'dir. Belirli yıllar aralığında baktığımızda günlük en hızlı rüzgar 35 m/sn hızla 1973 yılında gerçekleşmiştir. Kocaeli ilinde 1929 yılında 90 cm ile en yüksek kar kalınlığına ulaşılmıştır (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2021).

Tablo 18: Kocaeli İli En Yüksek Yağış, En Hızlı Rüzgâr ve En Yüksek Kar Değerleri

Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı	Günlük En Hızlı Rüzgar	En Yüksek Kar
02.07.1942	169.4 mm	14.03.1973 35.0 m/sn
		04.02.1929 90.0 cm

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2020

Doğu Marmara Kalkınma Ajansı'nın "Doğu Marmara'da Dört Mevsim Turizm" başlıklı turizm yayınında yayladaki kar kalınlığının 80 cm ile 280 cm arasında olduğu ve aktif dönem olarak Aralık-Mart olarak belirtilmiştir. (Doğu Marmara Kalkınma Ajansı, 2021)

Fiziksel altyapının  zellikleri

Bölgeye yakın konumda elektrik altyapısı mevcut olup, haberleşme olanakları, su-elektrik-doğalgaz altyapısı yatırımın başlaması ile beraber hızla tamamlanabilecektir.

Kartepe Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi

Tarih  ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve/veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve pl nli gelişimi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere sınırları Bakanlığın  nerisi ve Cumhurbaşkanı onayı ile il n edilen bölgeler olan **Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri (KTKGB)** bölgesel ve yerel kalkınmayı hedefleyen, büyük ölçekli planlama, alternatif yönetim ve işletme modelleri oluşturmayı amaçlayan bir çalışmadır. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinin tespitinde; ülkenin doğal, tarihi, arkeolojik ve sosyo-kültürel turizm değerleri, kış, av ve su sporları ve sağlık turizmi ile mevcut diğer turizm potansiyeli dikkate alınmaktadır.

Ülkemizde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile 57 adedi KTKGB olmak üzere toplam 228 adet Turizm Merkezi/KTKGB ilan edilmiştir. Yatırımın yapılacağı, Kocaeli Kartepe KTKGB 13.08.1991 tarihli ve 1991/2137 sayılı Bakanlar Kurulu kararının, 20997 sayılı resmi gazetede yayımlanması ile "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB)" olarak ilan edilmiştir. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021). "Kocaeli Kartepe Kültür Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesine ait 1/25000 ölçekli  evre Düzeni Planı, 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı ve 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı" 25.08.2016 tarih ve 240/08 sayılı kararı ile Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmıştır. ( evre ve şehircilik Bakanlığı, 2021)

İmar Durumu

"Kocaeli Kartepe Kültür Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesine ait 1/25000 ölçekli  evre Düzeni Planı, 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı ve 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı" 25.08.2016 tarih ve 240/08 sayılı karar ile Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmış olup, bölgede yatırıma başlanabilir haldedir.

3.2. İnsan Kaynakları

Tablo 19: Kocaeli İli ve Kartepe İlçesi Nüfusu (2016-2020)

YIL	KOCAELİ			Türkiye Nüfusu İçindeki Oranı (%)	KARTEPE			Kocaeli Nüfusu İçindeki Oranı (%)
	Toplam	Erkek	Kadın		Toplam	Erkek	Kadın	
2020	1.997.258	1.009.533	987.725	2,39	125.974	63.949	62.025	6,31
2019	1.953.035	988.098	964.937	2,35	121.326	61.623	59.703	6,21
2018	1.906.391	963.326	943.065	2,32	118.066	59.930	58.136	6,19
2017	1.883.270	953.145	930.125	2,33	115.680	58.797	56.883	6,14
2016	1.830.772	927.157	903.615	2,29	111.790	56.854	54.936	6,11

Kaynak: TÜİK,2021

TÜİK verilerine göre Kocaeli nüfusu 2016-2020 yılları arasında yaklaşık %9 oranında artarken, Kartepe ilçesi nüfusu yaklaşık %13' l k bir artış göstermiştir. Aynı zamanda 2016-2020 yılları arasında Kartepe il e nüfusunun Kocaeli nüfusu içinde oranı da %16,9 'luk bir artış göstermiştir. (TÜİK, 2021)

Tablo 20: Kocaeli İli Çalışma Çağındaki Nüfus (2016-2020)

Yıl	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	Toplam	İl Nüfusu	İl Nüfusuna Oranı
2016	140.081	155.659	164.849	168.645	139.417	110.299	106.630	81.327	70.292	1.137.199	1.830.772	% 62,1
2017	141.993	157.200	166.206	173.237	145.429	119.705	106.644	87.442	72.342	1.170.198	1.883.270	% 62,1
2018	142.084	155.596	165.583	174.325	148.889	126.670	106.874	90.333	73.333	1.183.687	1.906.391	% 62,1
2019	145.516	157.412	166.788	175.320	154.317	134.489	107.755	96.459	76.575	1.214.631	1.953.035	% 62,2
2020	150.510	159.290	167.468	174.517	164.032	139.127	107.815	101.615	78.102	1.384.102	1.997.258	% 69,3

Kaynak: TÜİK,2021

Kocaeli ili çalışma çağındaki nüfus (15-65 yaş arası) sayıları ve çalışma çağındaki nüfusun yaş aralığına göre toplam nüfus içindeki yüzdeleri yukarıdaki tabloda verilmiştir. 2016-2020 yılları arasında Kocaeli’de çalışma çağındaki nüfus yaklaşık %9 oranında artarken, çalışma çağındaki nüfusun il nüfusuna oranı %0,41 oranında azalmıştır. (TÜİK, 2021)

Tablo 21: Kocaeli İli Eğitim Durumu İstatistikleri (2016-2020)

KOCAELİ EĞİTİM DURUMU İSTATİSTİKLERİ (2016-2020)									
Yıl	TOPLAM	İLKOKUL	İLKÖĞRETİM	ORTAOKUL VE DENGİ MESLEK ORTAOKULU	LİSE VE DENGİ MESLEK OKULU	YÜKSEKOKUL VEYA FAKÜLTE	YÜKSEK LİSANS	DOKTORA	BİLİNMEYEN
2016	1.643.552	409.533	215.307	211.063	367.083	219.983	14.516	3.062	8.545
2017	1.689.898	409.546	222.857	222.415	377.691	232.538	19.420	3.512	10.029
2018	1.710.077	383.043	221.651	238.621	397.715	244.726	21.712	3.554	10.136
2019	1.752.510	374.374	147.455	324.407	416.286	258.934	23.930	3.605	11.293
2020	1.798.974	364.528	142.365	344.126	434.530	280.761	25.014	3.762	12.450

Kaynak: TÜİK, 2021

Kocaeli il nüfusu, eğitim kademelerine göre incelendiğinde eğitim düzeyinin her geçen yıl arttığı görülmektedir. 2016-2020 yılları arasında doktora mezunları yaklaşık %22, yüksek lisans mezunları %72, lisans mezunları %27 ve lise mezunları %18 oranında yükselirken, okuma yazma bilmeyenlerin sayısı %25, ilkokul mezunlarının sayısı %10, ilköğretim mezunlarının sayısı %33 oranında azalmıştır. (TÜİK, 2021)

Tablo 22: Kocaeli İlindeki  niversitelerde Turizm İliintili Bölüm ve  ğrenci Sayıları

Kocaeli �niversitesi 2020-2021 �ğretim Yılı Yükseköğretim İstatistikleri		
Kocaeli Üniversitesi	Bölüm Adı	�ğrenci Sayısı
DERBENT MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİST REHBERLİĞİ	104
DERBENT MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİZM VE SEYAHAT İşLETMECİLİĞİ	3
DERBENT TURİZM İşLETMECİLİĞİ VE OTELCİLİK YÜKSEKOKULU	KONAKLAMA İşLETMECİLİĞİ	62
KARTEPE TURİZM MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİST REHBERLİĞİ	69
KARTEPE TURİZM MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİZM REHBERLİĞİ	22
KARTEPE TURİZM MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİZM VE OTEL İşLETMECİLİĞİ	508
KARTEPE TURİZM MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİZM VE SEYAHAT HİZMETLERİ	287
KARTEPE TURİZM MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİZM VE SEYAHAT İşLETMECİLİĞİ	5
TURİZM İşLETMECİLİĞİ VE OTELCİLİK YÜKSEKOKULU	GASTRONOMİ VE MUTFAK SANATLARI	192
TURİZM İşLETMECİLİĞİ VE OTELCİLİK YÜKSEKOKULU	KONAKLAMA İşLETMECİLİĞİ	257
Toplam �ğrenci		1.509

Kaynak: Y K, 2021

Kocaeli  niversitesi bünyesinde turizm sektörüne nitelikli ara eleman yetiştiren 2 Meslek Yüksekokulu ve 2 adet Yüksekokul bulunmaktadır. İlgili eğitim kurumları 1994 yılından itibaren Kocaeli'nin Kartepe ilçesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. 2020-2021 yılı eğitim- ğretim döneminde 10 farklı bölümde 1.504  ğrenci eğitim görmektedir. (Y K, 2021) İlgili okullardan mezun olan öğrenciler, bölgemizde ve ülkemizde turizm alanında nitelikli personel olarak hizmet vermektedirler. Dolayısıyla bölgemizde hizmet verecek turizm tesislerinin nitelikli personele erişme konusunda bir problemi olmayacaktır. Nitelikli işgücü ve güçlü mesleki eğitim altyapısına sahiptir.

Tablo 23: İşletme Personel Tablosu

Unvan	Adet	Aylık Net �cret TL/Kişi	İşverene Aylık Maliyet (TL)	�alışılan Ay	İşverene Yıllık Maliyet (TL)
Genel Müdür	1	10.000	16.435,64	12	197.228
Genel Müdür Yrd.	1	7.000	11.504,94	12	138.059
İnsan Kaynakları Birim Müdürü	1	5.000	8.217,82	12	98.614
İnsan Kaynakları Birim Personeli	1	3.000	4.930,69	12	59.168
İdari İşler Birim Personeli	1	2.557	4.203,56	12	50.443

DOĞU MARMARA KALKINMA AJANSI

Muhasebe Birim Müdürü	1	5.000	8.217,82	12	98.614
Muhasebe Birim Personeli	1	3.000	4.930,69	12	59.168
Satış Pazarlama Birim Müdürü	1	5.000	8.217,82	12	98.614
Satış Pazarlama Birim Personeli	2	3.000	4.930,69	12	118.337
Satış Pazarlama Birim Personeli	2	3.000	4.930,69	4	39.446
Satın Alma Birim Müdürü	1	5.000	8.217,82	12	98.614
Satın Alma Birim Personeli	1	3.000	4.930,69	12	59.168
Genel Müdür Yrd.	1	7.000	11.504,94	12	138.059
Teknik Hizmetler Birim Müdürü	1	5.000	8.217,82	12	98.614
Teknik Hizmetler Birim Personeli	2	3.000	4.930,69	12	118.337
Kayak Merkezi Birim Müdürü	1	5.000	8.217,82	4	32.871
Kayak Merkezi Teknik Personel (Tesis amiri, tesis operatörü, bakım personeli, yolcu indirme bindirme personeli, kurtarma personeli)	14	4.000	6.574,25	4	368.158
Kayak Merkezi Birim Personeli (Gişe, teçhizat kiralama vb. görevliler)	8	2.557	4.203,56	4	134.514
Kayak Merkezi Birim Personeli (Eğitmen)	5	10.000	16.435,64	4	328.713
Kat Hizmetleri Birim Müdürü	1	5.000	8.217,82	12	98.614
Kat Hizmetleri Birim Personeli	4	2.557	4.203,56	12	201.771
Kat Hizmetleri Birim Personeli	8	2.557	4.203,56	4	134.514
Yiyecek İçecek Birim Müdürü	1	5.000	8.217,82	12	98.614
Yiyecek İçecek Birim Personeli (Şef Aşçı)	1	4.000	6.574,25	12	78.891
Yiyecek İçecek Birim Personeli (Yrd. Aşçı)	2	3.000	4.930,69	12	118.337

Yiyecek İçecek Birim Personeli (Yrd. Aşçı)	1	3.000	4.930,69	4	19.723
Yiyecek İçecek Birim Personeli (şef Garson)	1	3.000	4.930,69	12	59.168
Yiyecek İçecek Birim Personeli	7	2.557	4.203,56	12	353.099
Yiyecek İçecek Birim Personeli	11	2.557	4.203,56	4	184.957
�n Büro Birim Müdürü	1	5.000	8.217,82	12	98.614
�n Büro Birim Personeli	2	2.557	4.203,56	12	100.885
�n Büro Birim Personeli	3	2.557	4.203,56	4	50.443
Diğ�r Personel (Muhetlif İşler)	5	2.557	4.203,56	4	84.071
Toplam Personel	94				
Toplam (TL)					4.016.438 TL
Toplam (\$)					463.256 \$

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Tesisin toplam kurulum maliyetleri;

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca belirlenen "2021 Yılı Turizm Tesisleri Birim Maliyetler Listesi"nde, 4 yildızlı oteller için, TL/Yatak maliyeti 152.376 TL'den yararlanılarak;

152.376 X 240 yatak= 36.570.240 TL olarak hesaplanmıştır. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021)

Ancak sabit yatırım tutarını alt kalemlerine ayırarak değ rlendirdiğ mizde, aşağıdaki maliyet kalemlerinin oluşması öngörülmektedir.

Kocaeli Kartepe'de yapılması düşünülen kiş turizmi temalı konaklama tesisi, 4 yildızlı otel niteliğ nde olup, 120 oda ve 240 yatak kapasitesine sahip olacaktır. Yatırım kapsamında otel planlaması bodrum, zemin, 1. , 2., 3. katlar olmak üzere 5 kat üzerine düşünülmektedir. Bodrum katta otopark planlanmaktadır. Bodrum katının toplam büyüklüğü 1200 m² olacaktır. Zemin katta ise lobi ve giriş, oturma ve dinlenme alanı, genel tuvaletler, restoranlar, mutfak, yiyecek ve içecek deposu, snack ve lobi bar,  n büro ve çalışma ofisleri yer alacaktır. 4 adet toplantı salonu ise gerekli tavan yüksekliklerinin sağlanabilmesi amacıyla lobi ile bağlantı ayrı bir yapı gibi düşünülmüştür. Bütün bunlarla birlikte zemin katın toplam alan büyüklüğü 1800 m² olarak tasarlanmıştır. 1. , 2., 3. Katta ise otel odaları yer alacaktır. Odalara ek olarak her katta kat hizmetleri deposu ve mekanik elektrik odası da yer alacaktır. Her bir katın alanı 1.200 m² olmak üzere üç katın toplam alanı 3600 m² olarak öngörülmüştür. Otelin toplam kapalı alanı ise 6.600 m² olarak düşünülmüştür. (İmar planına göre ilgili alanda izin verilen toplam inşaat alanı 6672 m²)

Tesisin kapalı alanının inşası için gerekli bütçenin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 24.03.2021 tarih ve 31433 sayılı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" baz alınmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğiyle belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinde, 4 Yıldızlı Oteller, V. SINIF B Grubu Yapılar arasında sayılmış ve m² birim bedeli 3.600 TL olarak belirtilmiştir. (Resmi Gazete, 2021)

Bu durumda otelin toplam inşaat maliyeti;

$$6600 \text{ m}^2 \times 3.600 \text{ TL} = 23.760.000 \text{ TL}$$

Otelin tefrişat, makine, teçhizat giderleri, toplam otel maliyeti olan 36.570.240 TL'den inşaat maliyeti 23.760.000 TL çıkarıldıktan sonra toplam 12.810.240 TL olarak belirlenmiştir.

Yatırıma ait etüd ve proje çalışmaları, yatırım dönemi ve işletmeye alma sırasında gerekli olacak kontrolörlük ve müşavirlik gibi konularda yapılacak harcamalar için inşaat işlerine harcanacak tutarın %3'ü etüd ve proje gideri olarak kabul edilmiştir ve etüd ve proje giderlerinin toplamda yaklaşık olarak 712.800 TL olacağı öngörülmüştür. Binaya ait makine mühendisliği ve elektrik mühendisliği proje bedelleri toplamı ise 250.000 TL olarak öngörülmüştür. Toplam proje etüd bedeli 962.800 TL'dir.

Arazi Düzenleme ve Geliştirme Giderleri (peyzaj vb.): Otel çevresine yapılacak peyzaj çalışmalarına ilişkin olarak 500.000 TL'lik bir bütçe harcaması yapılacağı öngörülmüştür.

Montaj Giderleri: Otelin ihtiyaç duyduğu makine, donatım ve tefrişatın montaj işlemlerinin gerçekleştirilmesi aşamasında oluşabilecek giderlerin karşılanabilmesi amacıyla makine, donatım ve tefrişat giderlerinin %1'ine tekabül eden 365.702 TL'lik bütçe montaj giderlerine ayrılmıştır.

Beklenmeyen Giderler: Yatırım aşamasında doğabilecek fiziki beklenmeyen giderleri ve muhtemel fiyat artışlarını karşılayabilmek amacıyla toplam tesis kurulum maliyetinin %3'ü oranına tekabül eden 1.097.107 TL'lik bir beklenmeyen gider bütçesi ayrılması planlanmıştır.

Araç Giderleri: Hem personelin hem de otelde konaklayacak misafirlerin taşınmasında ve otelin diğer işlerinde kullanılmaya yönelik satın alınacak ticari araçların masraflarının karşılanmasına yönelik 1.000.000 TL bütçe ayrılması öngörülmüştür.

Genel Giderler; Yatırım dönemine ilişkin seyahat, iletişim, kırtasiye, büro hizmetleri, personel taşımaları, satınalma ve sözleşme giderleri, tanımlanmayan diğer faaliyetler için danışmanlık ücretleri, hasar vs. için yapılan sigorta giderleri gibi çeşitli giderler olabileceği tahmin edilmektedir. Bunun için toplam tesis maliyetinin %2'si kadar yaklaşık 731.000 TL gider öngörülmüştür.

Kış Sporları Teçhizat Giderleri: Tesisin sınıf ve kapasitesine uygun olarak öngörülen kış sporları teçhizatı (kayak setleri, giysileri vb.) harcamaları ise 500.000 TL olarak hesaplanmıştır.

İşletmeye Alma Gideri (İşletme Sermayesi) : Tesisini işletmeye almak için temel olarak işletme sermayesi kadar bir bedele ihtiyaç duyulacaktır. İşletme sermayesi ihtiyacını tespit etmek amacıyla giderler için gerekli nakit ihtiyacı hesap edilecektir. Bu ihtiyaç "Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi" ile hesaplanmıştır. Bu bağlamda;

- İşletme Giderleri =
- Çalışma Devresi = 30 gün
- Çalışma Devri Katsayısı = Yıllık Çalışma Süresi / Çalışma Devresi = 360 gün / 30 gün = 12
- İşletme Sermayesi İhtiyacı = Yıllık İşletme Giderleri / Çalışma Devri Katsayısı
- İşletme Sermayesi İhtiyacı = 17.043.772 / 12 = 1.420.314 TL
- Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi ile otelin çalışması durumunda ihtiyaç duyacağı İşletme Sermayesi 1.420.314 TL olarak öngörülmüştür.

Kayak Merkezi Mekanik Tesis Yatırımı

Kayak merkezi mekanik tesisi yatırımı kapsamında detachable (ayrılabilir) kapalı sistem saatte 1.500 kişi taşıma kapasiteli 1 km uzunluğunda 1 adet telesiyej, 2 adet kar ezme makinası, trafo sistemi ve jeneratör, kar pisti açma çalışmaları, telesiyej direkleri yol inşa yapım çalışmaları yapılacaktır. Yapılan piyasa araştırması sonucu tesis maliyeti aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Tablo 24: Kayak Merkezi Mekanik Tesis Sabit Yatırımı

Gider Türü	Fiyat (\$)
Telesiyej (1 km)	6.545.000
Kar ezme makinası- Snow track (2 adet)	952.000
Jeneratör (1.000 kw)	95.200
Trafo (1.000 kw)	23.800
Yol İnşası	595.000
Pist açılışı	1.190.000
Toplam	9.401.000

Tablo 25: Sabit Yatırım Tutarı

Sabit Yatırım Harcama Türü	Tutar (TL)
Arsa Maliyetleri	0*(belirsiz)
İnşaat Maliyetleri	23.760.000
Makine,Teçhizat, Tefrişat	12.810.240
Montaj Giderleri	365.702
Etüd ve Proje Giderleri	962.800
Arazi Düzenleme ve Geliştirme Giderleri	500.000
Beklenmeyen Giderler	1.097.107
Taşıt Araçları Giderleri	1.000.000
Genel Giderler	731.000
Kış Sporları Teçhizatları	500.000
Kayak Tesisi (Mekanik Sistemler)	82.081.000
ARA TOPLAM	123.807.849
İşletme Sermayesi İhtiyacı	1.420.314
TOPLAM FİNANSMAN	125.228.163
TOPLAM FİNANSMAN (\$)	14.443.848 \$

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Önfizibilite raporu kapsamında yapılan hesaplamalara göre 14.443.848 \$ sabit yatırım tutarına sahip yatırımın geri dönüş süresi 6 yıl 6 ay olarak hesaplanmıştır.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çevre Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne göre ; Turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri ve benzeri (500 oda ve üzeri) olması durumunda Ek-1'de "Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi"nde, Turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. (100 oda ve üzeri) olması durumunda ise Ek-2'de "Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi"nde yer almaktadır. Bu itibarla ön fizibilite konusu yatırım 500 odanın altında 100 odanın üzerinde olacağı için ÇED yönünden Ek-2'de "Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi"ne göre değerlendirilecektir.

Otel ve kayak merkezi yatırımının gerçekleştirilmesi sürecinde yatırımın Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) belgesi gerektirmediğini gösteren bir yazının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınması gerekli olacaktır.

Kartepe ilçesinde yapılacak yatırımının, kış turizmi sektörünün güçlenmesi ve gelişmesine, kaynakların yerinde ve etkin kullanımına, doğrudan veya dolaylı olarak istihdamın artmasına, döviz girdisi sağlanmasına, turizm çeşitliliğinin korunmasına ve geliştirilmesine, doğrudan ve dolaylı vergilerle devlet bütçesine, doğrudan veya dolaylı diğer sektör veya işletmelere, gelir dağılımına, göçün azalmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

SONUÇ

Kocaeli Kartepe'de yapılması düşünülen kış turizmi oteli 4 yıldızlı otel niteliğinde olup, 120 oda ve 240 yatak kapasitesine sahip olacaktır. Tesis bünyesinde ayrıca kayak merkezi de bulunacaktır.

Ön fizibilite konusu 4 yıldızlı otel ve kayak merkezinin gerçekleştirilmesinin düşünüldüğü Kartepe ilçesinin en büyük avantajlarından birisi coğrafi konumudur. İlçe İstanbul ile birlikte yaklaşık 20 milyonluk nüfusa sadece 1 saatlik uzaklıktadır. Bölgede halihazırda yalnızca bir adet otelin kayak tesisi bulunmaktadır. Bu tesis kış aylarında önemli bir yoğunluğa sahip olmaktadır. Bölgede kayak tesisi sayısının artması hem ziyaretçiler için farklı alternatifler sunacak hem de bölgenin destinasyon olarak öne çıkmasına hizmet edecektir.

Bölgede yer alan üniversitelerde turizm ilintili on farklı bölüm bulunmaktadır, dolayısıyla bölgede nitelikli eleman temini konusunda herhangi bir sorun yaşanmayacağı değerlendirilmektedir.

Kocaeli ili Kartepe ilçesinde yapılacak yatırımla ilgili yapılan ön analizler neticesinde tesisin ekonomik, teknik ve mali açıdan yapılabilir nitelikte olacağı düşünülmekte olup, sektöre tam anlamıyla hakim uzmanlar tarafından detaylı fizibilite çalışması yapılması önerilmektedir. Ancak ulusal ve uluslararası turizm sektörünü olumsuz olarak ciddi bir biçimde etkileyen COVID-19 Pandemisi'nin seyri oldukça önemlidir. İnsanların pandemi sonrası turizm sektörüne yönelik algılarının olumsuz yönde etkilenmesi önemli bir risk unsurudur.

KAYNAKÇA

- Akın, A., & şimşek, M. Y. (2012). Turizm Sektörünün Ekonomideki Yeri ve  nemi. *Akademik Araştırmalar ve  alışmalar Dergisi*, 64.
- Bayrak Tepe Kayak Merkezi. (tarih yok). 07 14, 2020 tarihinde Kars Valiliği: <http://www.kars.gov.tr/sehirkartlarikayakmerkezi> adresinden alındı
- Boluda Kış ve Spor Turizmi. (tarih yok). 07 13, 2020 tarihinde Bolu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü: <https://bolu.ktb.gov.tr/TR-69987/kis-turizmi.html> adresinden alındı
-  evre ve şehircilik Bakanlığı. (2021, Mayıs 5). <https://webdosya.csb.gov.tr/db/kocaeli/duyurular/kartepe-teleferik--8230-11775-20180720085753.pdf> adresinden alındı
- Davraz Kayak Merkezi. (tarih yok). 07 14, 2020 tarihinde Isparta Valiliği: <http://www.isparta.gov.tr/davraz-kayak-merkezi#:~:text=Davraz%20Da%C4%9F%C4%B1%2DKarl%C4%B1yayla%20K%C4%B1%C5%9F%20Sporlar%C4%B1,n%C4%B1n%20kuzey%20yamac%C4%B1nda%20yer%20almaktad%C4%B1r> adresinden alındı
- Doğu Marmara Kalkınma Ajansı. (2014). *Kardüz Yaylası Kış Turizm Kış Turizm Potansiyellerinin Araştırılması Raporu*. Araştırma, Kocaeli.
- Doğu Marmara Kalkınma Ajansı. (2015). Düzce Kardüz Yaylası KTKGB Planlama Süreci. e-Marka(52), 34. 05 08, 2020 tarihinde <http://www.marka.org.tr/uploads/files/e-Marka/Kas%C4%B1m-Aral%C4%B1k%202015.pdf> adresinden alındı
- Doğu Marmara Kalkınma Ajansı. (2021, Mayıs 23). <http://www.marka.org.tr/sayfa/700/714/seyahat-rehberi> adresinden alındı
- Gölyaka Belediyesi. (2018, 03 19). *Kardüz Yaylası*. 05 08, 2020 tarihinde Gölyaka Belediyesi: <https://www.golyaka.bel.tr/42-gezilecek-yerler/130-karduz-yaylasi> adresinden alındı
- Kardüz KTKGB. (2018, 6). *Doğu Marmara Kalkınma Ajansı Kalkınma Bülteni*(61), 26. <http://www.marka.org.tr/uploads/files/e-Marka/61.say%C4%B1.pdf> adresinden alındı
- Kardüz Yaylası*. (tarih yok). 07 20, 2020 tarihinde Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü: <https://duzce.ktb.gov.tr/TR-70734/karduz-yaylasi.html> adresinden alındı
- Kartepe Belediyesi. (2021, Mayıs 18). <https://turizm.kartepe.bel.tr/tr/icerikdetay/100/42/kayak.aspx> adresinden alındı
- Kartepe Belediyesi. (2021, Mayıs 18). (<https://turizm.kartepe.bel.tr/tr/icerikkategori/0/48/turizm.aspx>) adresinden alındı
- Kartepe Belediyesi. (2021, Mayıs 18). <https://turizm.kartepe.bel.tr/tr/icerikkategori/0/48/turizm.aspx> adresinden alındı
- Kartepe Belediyesi. (2021, Mayıs 18). (<https://www.kartepe.bel.tr/icerik/ilcemiz>) adresinden alındı
- Kartepe Belediyesi. (2021, Mayıs 18). (<https://turizm.kartepe.bel.tr/tr/icerikdetay/36/69/genel-bilgi.aspx>) adresinden alındı

- Kastamonu – Ilgaz – Kış Sporları Turizm Merkezi.* (tarih yok). 07 13, 2020 tarihinde Kastamonu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü: <https://kastamonu.ktb.gov.tr/TR-63881/kis-turizmi.html> adresinden alındı
- Kaya, G. (2018). *Kayseri'nin Kış Turizm Potansiyeli ve Tercih Edilmesindeki Sebepler: Erciyes Örneği.* Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021, Mayıs 2). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-281429/2021-yili-turizm-tesisleri-birim-maliyetleri.html> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021). <https://teftis.ktb.gov.tr/Eklenti/59592,yurtdisi-turizm-fuarlarina-katilimin-desteklenmesine-il-.pdf?0> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021). <https://www.ktb.gov.tr/Eklenti/906,ttstratejisi2023pdf.pdf?0> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-10177/kis-sporlari-turizm-merkezlerine-iliskin-genel-bilgiler.html> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021, Mayıs 20). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9669/ktkgb-ve-turizm-merkezleri.html> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021, Haziran 5). (<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-10176/kis-sporlari-turizmi-temali-ktkgb39ler.html>) adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9549/arazi-tahsisleri.html> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (tarih yok). *TÜRKİYEDE KIŞ SPORLARI TURİZMİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİ.* 05 12, 2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-10177/kis-sporlari-turizm-merkezlerine-iliskin-genel-bilgiler.html> adresinden alındı
- Mekanik Tesis ve Pist Bilgileri.* (tarih yok). 07 13, 2020 tarihinde Discover Erciyes Web Sitesi: <https://www.kayserierciyes.com.tr/SkiResort/PistsandLifts?lng=1> adresinden alındı
- Meteoroloji Genel Müdürlüğü.* (2021, Mayıs 18). <https://www.mgm.gov.tr/> adresinden alındı
- Özbay, G. (2018). Alternatif Turizm Politikaları İçerisinde Kış Turizmi: Türkiye'ye Yönelik Swot Analizi. *The Journal of International Lingual, Social and Educational Sciences*, 204.
- Palandöken Kayak Merkezi - Erzurum.* (tarih yok). 07 13, 2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Portalı: <https://www.kulturportali.gov.tr/turkiye/erzurum/TurizmAktiviteleri/palandoken-kayak-merkezi> adresinden alındı
- Palandöken ve Kayak.* (2019, 06 20). 07 13, 2020 tarihinde Palandöken Kaymakamlığı: <http://www.palandoken.gov.tr/palandoken-ve-kayak> adresinden alındı
- Penguentepe. (2021, Haziran 1). <https://tur.penguentepe.com/gunubirlik-haftasonu-kartepe-tur-skipassli#:~:text=Kayak%20merkezinde%204%20lift%203,80%20%2D%20200%20cm%20aras%C4%B1nda%20de%C4%9Fi%C5%9Fiyor.> adresinden alındı
- Resmi Gazete. (2021, Mayıs 2). <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/03/20210324-3.htm> adresinden alındı
- (2018). *Sivas Yıldız Dağı Otel Yatırımı Fizibilite Etüdü.* Kalkınma Bankası.

řen, A., & řit, M. (2015). Turizm Gelirlerinin Türkiye Ekonomisindeki Rolü ve Önemi. *Dicle Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakùltesi Dergisi*, 31.

TÜİK. (2021, Mayıs 2). www.tuik.gov.tr adresinden alındı

TÜİK. (2021). www.tuik.gov.tr adresinden alındı

Türkiye Kùltür Portalı. (2019, 11 18). *Kardüz Yaylası - Düzce*. 05 08, 2020 tarihinde Kùltür ve Turizm Bakanlığı: <https://www.kulturportali.gov.tr/turkiye/duzce/gezilecek yer/karduz-yaylasi> adresinden alındı

Vanat, L. (2020). *2020 International Report on Snow & Mountain Tourism*.

World Tourism Organization. (2020). *International Tourism Highlights*.

www.mevzuat.gov.tr. (2021). <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2634.pdf> adresinden alındı

YÖK. (2021, Mayıs 15). <https://istatistik.yok.gov.tr/> adresinden alındı

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

Yatırımcı tarafından hazırlanacak detaylı fizibilitede, aşağıda yer alan analizlerin asgari düzeyde yapılması ve makine-teçhizat listesinin hazırlanması önerilmektedir.

- **Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)**

Sektörün mevcut durumu ile önümüzdeki dönem için sektörde beklenen gelişmeler, firmanın rekabet gücü, sektördeki deneyimi, faaliyete geçtikten sonra hedeflediği üretim-satış rakamları dikkate alınarak hesaplanan ekonomik kapasite kullanım oranları tahmini tesis işletmeye geçtikten sonraki beş yıl için yapılabilir.

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

Fizibilite konusu ürünün bir birim üretilmesi için gereken hammadde, yardımcı madde miktarları ile üretimle ilgili diğer prosesleri içeren akım şeması hazırlanacaktır.

- **İş Akış Şeması**

Fizibilite kapsamında kurulacak tesisin birimlerinde gerçekleştirilecek faaliyetleri tanımlayan iş akış şeması hazırlanabilir.

- **Toplam Yatırım Tutarı**

Yatırım tutarını oluşturan harcama kalemleri yıllara sari olarak tablo formatında hazırlanabilir.

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

Tesis işletmeye geçtikten sonra tam kapasitede oluşturmaları öngörülen yıllık gelir gider hesabına yönelik tablolar hazırlanabilir.

- **İşletme Sermayesi**

İşletmelerin günlük işletme faaliyetlerini yürütebilmeleri bakımından gerekli olan nakit ve benzeri varlıklar ile bir yıl içinde nakde dönüşebilecek varlıklara dair tahmini tutarlar tablo formunda gösterilebilir.

- **Finansman Kaynakları**

Yatırım için gerekli olan finansal kaynaklar; kısa vadeli yabancı kaynaklar, uzun vadeli yabancı

kaynaklar ve öz kaynakların toplamından oluşmaktadır. Söz konusu finansal kaynaklara ilişkin koşullar ve maliyetler belirtilebilir.

- Yatırımın Kârlılığı

Yatırımı değerlendirmede en önemli yöntemlerden olan yatırımın kârlılığının ölçümü aşağıdaki formül ile gerçekleştirilebilir.

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

Yıllar itibariyle yatırımda oluşması öngörölen nakit akışını gözlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

Geri Ödeme Dönemi Yöntemi kullanılarak hangi dönem yatırımın amorti edildiği hesaplanabilir.

- Net Bugünkü Değer Analizi

Projenin uygulanabilir olması için, yıllar itibariyle nakit akışlarının belirli bir indirgeme oranı ile bugünkü değerinin bulunarak, bulunan tutardan yatırım giderinin çıkarılmasıyla oluşan rakamın sıfıra eşit veya büyük olması gerekmektedir. Analiz yapılırken kullanılacak formöl aşağıda yer almaktadır.

$$NBD = \sum_{t=0}^n \frac{NAt}{(1-k)^t}$$

NAt : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- Cari Oran

Cari Oran, yatırımın kısa vadeli borç ödeyebilme gücünü ölçer. Cari oranın 1,5-2 civarında olması yeterli kabul edilmektedir. Formölü aşağıda yer almaktadır.

Cari Oran = Dönen Varlıklar/ Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar

Likidite Oranı, yatırımın bir yıl içinde stoklarını satamaması durumunda bir yıl içinde nakde dönüşebilecek diğer varlıklarıyla kısa vadeli borçlarını karşılayabilme gücünü gösterir. Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilmektedir. Formölü aşağıda yer almaktadır.

Likidite Oranı= (Dönen Varlıklar- Stoklar)/Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar

Söz konusu iki oran, yukarıdaki formüller kullanılmak suretiyle bu bölümde hesaplanabilir.

- Başabaş Noktası

Başabaş noktası, bir firmanın hiçbir kar elde etmeden, zararlarını karşılayabildiği noktayı/seviyeyi belirtir. Diğer bir açıdan ise bir firmanın, giderlerini karşılayabildiği nokta da denilebilir. Başabaş noktası birim fiyat, birim değişken gider ve sabit giderler ile hesaplanır. Ayrıca sadece sabit giderler ve katkı payı ile de hesaplanabilir.

Başabaş Noktası = Sabit Giderler / (Birim Fiyat-Birim Değişken Gider)

Ek-6: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

İthal Makine Teçhizat Adı	/ Miktarı	Birimi (Adet, m ³ vb.)	kg,	F.O.B. Birim Fiyatı (\$)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyet (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

Yerli Makine Teçhizat Adı	/ Miktarı	Birimi (Adet, m ³ vb.)	kg,	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı



MARKA
DOĞU MARMARA
KALKINMA AJANSI

Yenişehir Mah. Demokrasi Bulvarı No: 72/A 41050 İzmit – KOCAELİ
Tel: 0 (262) 332 01 44 – Faks: 0 (274) 271 77 63

E-posta: info@marka.org.tr | www.marka.org.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.